IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo **lote 44** da **quadra 16**, situado no loteamento denominado **"RESIDENCIAL JOSÉ BERNARDO COELHO"**, bairro desta cidade e comarca de **São José do Rio Preto-SP**, que assim se descreve:- Frente para a Rua Projetada 1, onde mede 10,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o imóvel da matrícula 3.894 (Estancia Alvorada), do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 21,44 metros, confrontando com o Lote 43, do lado direito mede 21,45 metros, confrontando com o Lote 45, com área de 214,45 metros quadrados, distante 423,00 metros da esquina da Rua Projetada 13. **PROPRIETÁRIOS**:- **01) MANUEL PEREIRA FERNANDES**, RG. 13.416.629-2-SSP/SP e CPF/MF. 030.067.048/60, brasileiro, cirurgião dentista, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SORAIA GRANZOTO AMARAL FERNANDES**, RG. 12.531.035-3-SSP/SP e CPF/MF. 121.659.758/83, brasileira, agente de viagens, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Eleodoro Coelho nº. 126, Condomínio Damha I; **02) JOAQUIM PEREIRA FERNANDES**, RG. 15.629.334-SSP/SP e CPF/MF. 018.812.968/57, brasileiro, comerciante, divorciado, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Zulmiro Braga, nº 1104, Jardim Estrela; e, **03) ILDA MARIA PEREIRA FERNANDES**, RG. 24.696.368-2-SSP/SP e CPF/MF. 056.459.938-70, brasileira, comerciante, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCO ANTONIO MARTINS FERNANDES**, RG. 12.710.427-6-SSP/SP e CPF/MF. 018.699.668/30, brasileiro, administrador, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Emilia Tarraf nº. 100, Jardim Bordon. **REGISTRO ANTERIOR**:- **R.17** da **Matrícula** nº **41.813** desta Unidade de Serviço.- **Protocolo nº 618.639 de 18/10/2022, (selo digital: 1114273110000000070494322T).- O Oficial,**

AV.1/216672 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273310000000873559234):- Requereu-se em 12 de setembro de 2023, a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **0278283000**.- São José do Rio Preto, **14 de dezembro de 2023.- O Oficial,**

AV.2/216672 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273J100000008742362 3K):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 30 de novembro de 2023, consta que a empresa **PACAEMBU SÃO JOSÉ DO RIO PRETO 336 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede em Bauru-SP, na Rua Sete de Setembro nº 11-17, Sala 15, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.002.300/0001-94 e NIRE 3523564979-1 (JUCESP), submeteu o imóvel objeto da presente matrícula ao regime da incorporação imobiliária, nos moldes do artigo 68 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, conforme registro nº **22**, da matricula nº **41.813**, desta serventia.- São José do Rio Preto, **14 de dezembro de 2023.- O Oficial,**

AV.3/216672 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273J10000000874877232):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 12 de setembro de 2023, **(.....CONTINUA NO VERSO.....)**

MATRICULA	FICHA	CNS
216.672	001 VERSO	11.142-7

consta que a empresa **PACAEMBU SÃO JOSÉ DO RIO PRETO 336 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** (já qualificada), instituiu em **REGIME DE AFETAÇÃO**, a incorporação imobiliária, conforme registro nº **22** e averbação nº **23** da matrícula nº **41.813** desta serventia.- São José do Rio Preto, **14 de dezembro de 2023.- O Oficial.**

AV.4/216672 - Protocolo nº 649.134 de 12/01/2024 (selo digital: 1114273J10000000896029248):- Sobre o imóvel objeto desta matrícula e das matrículas referidas no **R.24** da matrícula nº. **41.813** de procedência, pesa **HIPOTECA** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03-04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF.00.360.305/0001-04 e NIRE 53500000381 (JUCIS-DF).- São José do Rio Preto, **01 de fevereiro de 2024.- O Oficial.**

AV.5/216672 - Protocolo nº 650.612 de 05/02/2024 (selo digital: 1114273J100000009205662 4M):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 01 de março de 2024, retifica-se a presente matrícula, para constar a correta **denominação especial** do parcelamento do solo urbano constante da abertura desta que é "**RESIDENCIAL JOSÉ BERNARDES COELHO**". São José do Rio Preto, **20 de março de 2024.- O Oficial.**

AV.6/216672 - Protocolo nº 657.429 de 02/05/2024 (selo digital: 1114273310000000949674247):- Por contrato particular, com caráter de escritura pública, de venda e compra de terreno, mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, na forma dos artigos 22 e 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997 e combinado com a Lei 14.620 de 13/07/2023 (Programa Minha Casa Minha Vida), passado na cidade de São José do Rio Preto-SP, datado de **27 de março de 2024**, consta que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autorizou o **cancelamento da Hipoteca averbada sob nº 4**, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, **16 de maio de 2024.- O Oficial.**

R.7/216672 - Protocolo nº 657.429 de 02/05/2024 (selo digital: 1114273210000000949676245):- Por contrato referido na **AV.6**, os proprietários **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, à **SANDRO LUIZ BORGES DOS SANTOS**, RG.296172340-SSP/SP e CPF/MF.213.179.608-07, brasileiro, solteiro, maior, azulegista, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Antonio Antunes Junior, nº. 6581, Conjunto Habitacional Duas Vendas, pelo valor de **R$ 19.884,52 (dezenove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos)**.- São José do Rio Preto, **16 de maio de 2024.- O Oficial.**

(.....CONTINUA NA FICHA 002.....)

R.8/216672 - Protocolo nº 657.429 de 02/05/2024 (selo digital: 1114273210000000949677243):-Por contrato referido na **AV.6**, o proprietário **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matricula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03-04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF.00.360.305/0001-04 e NIRE: 53500000381 (JUCIS-DF), pelo valor de **R$ 150.659,30 (cento e cinquenta mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos)**, pelo prazo de **402 meses**, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de **R$778,57**, vencendo-se a primeira em **06/05/2024**, com Sistema de Amortização:- **PRICE**; e juros a taxa nominal de **4,5000%** ao ano, a taxa efetiva de **4,5939%** ao ano, juros a taxa nominal de **0,3750%** ao mês e efetiva de **0,3750%** ao mês; para fins previstos no § 2°, artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo **15 dias**, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, e as demais condições as constantes do título, ficando uma via arquivada em Cartório.- São José do Rio Preto, **16 de maio de 2024.- O Oficial,**

AV.9/216672 - Protocolo nº 657.429 de 02/05/2024 (selo digital: 1114273J10000000949678242):- Por contrato referido na **AV.6**, o adquirente utilizou subsídios provindos do **FUNDO PAULISTA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FPHIS**, Lei Estadual 12.801, de 15.01.2008 e Decreto Estadual 53.823, de 15.12.2008, em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS. - São José do Rio Preto, **16 de maio de 2024.- O Oficial,**

AV.10/216672 - Protocolo nº 694.933 de 31/07/2025 (selo digital: 1114273J4000000122197125M):- Nos termos do Artigo 213, Inciso I, item "c", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, faz-se a presente para constar que, conforme Lei Municipal n° 14.691, de 04/12/2024, a **Rua Projetada 1**, do imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se **Rua Vergínia Claudina da Silva Lopes**, pelo novo emplacamento municipal.- São José do Rio Preto, **04 de setembro de 2025.- O Oficial Substituto, Luís Henrique Montemor Fortes,**

AV.11/216672 - Protocolo nº 694.933 de 31/07/2025 (selo digital: 1114273J4000000122263125V):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 29 de julho de 2025, procede-se a presente a fim de constar que, a **incorporadora PACAEMBU SÃO JOSÉ DO RIO PRETO 336 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na cidade de Bauru-SP, na Rua Sete de Setembro n° 11-17, Sala 15, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 35.002.300/0001-94 e NIRE 35235649791 (JUCESP), erigiu no imóvel objeto desta matrícula, **uma casa composta de: dois (2) dormitórios, banheiro social, sala, hall de circulação, cozinha/área de serviço, com a área construída de 43,85 m²**, conforme Habite-se n° 972/2025, expedido em 23 de junho de 2025, pela Secretaria Municipal de Obras, estando o aludido empreendimento quite com a Previdência Social, **(.....CONTINUA NO VERSO.....)**

conforme certidão negativa de débito nº 90.014.03653/77-001, emitida em 23 de junho de 2025; tendo sido atribuída a construção o valor de **R$ 89.522,40 (oitenta e nove mil, quinhentos e vinte e dois reais e quarenta centavos)**. São José do Rio Preto, **04 de setembro de 2025.- O Oficial Substituto, Luís Henrique Montemor Fortes,**

AV.12 / 216.672. Protocolo nº 704.822, em 24/11/2025. Florianópolis/SC, instruído da respectiva guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI), promove-se esta averbação para, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, fazer constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da instituição credora fiduciária e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada. Houve intimação da parte devedora fiduciante para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação, **tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora**, conforme procedimento de intimação que tramitou nesta Serventia Imobiliária, arquivado nesta data. Foi atribuído à consolidação o valor de **R$ 217.365,23. Valor venal: R$ 116.655,65.**
<fim do ato>
São José do Rio Preto, 09/09/2026. _____ (Renildo da Costa Sercundo - Escrevente autorizado). **Selo digital: 1114273310000000153737326H**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto / SP
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda
Oficial

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São José do Rio Preto, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R$ 44,20
Ao Estado:	R$ 12,56
Ao IPESP:	R$ 8,60
Ao Reg.Civil:	R$ 2,33
Ao TJSP:	R$ 3,03
Ao Município:	R$ 2,21
Ao MPSP:	R$ 2,12
Total:	R$ 75,05

Certidão expedida às *14:17:58 horas* do dia 09/09/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br
Nº SELO: 1114273C3000000153737926L.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 704822

EM BRANCO