MATRICULA	FICHA	CNS
217.321	001	11.142-7

São José do Rio Preto-SP, 12 de dezembro de 2022

IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo **lote 01**, da **quadra 34**, 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 17, onde mede 6,14 metros mais 16,33 metros em curva, com raio de 9,00 metros na confluência da Rua Projetada 17 com a Rua Projetada 7; nos fundos mede 12,68 metros, confrontando com parte do lote 01 da quadra 42 da matrícula 170.638 (Lot. Parque Residencial Dignidade), do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 2; do lado direito mede 9,10 metros, confrontando com a Rua Projetada 7, com área de 273,23 metros quadrados. **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: 1114273110000000705602224).- O Oficial.**

AV.1/217321 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273310000000873984233):- 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 **0278932000.**- São José do Rio Preto, **14 de dezembro de 2023.- O Oficial.**

AV.2/217321 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273J100000008746612 3J):- 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 matrícula nº **41.813**, desta serventia.- São José do Rio Preto, **14 de dezembro de 2023.- O Oficial.**

(.....CONTINUA NO VERSO.....)

MATRICULA	FICHA	CNS
217.321	001 VERSO	11.142-7

AV.3/217321 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273J1000000087531823F):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 12 de setembro de 2023, 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.4/217321 - Protocolo nº 650.612 de 05/02/2024 (selo digital: 1114273J1000000092121524Y):- 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.5/217321 - Protocolo nº 657.853 de 07/05/2024 (selo digital: 1114273J1000000095575524A):- Sobre o imóvel objeto desta matrícula e das matrículas referidas no **R.26** da matrícula nº. **41.813** de procedência, pesa **HIPOTECA** em favor da **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, **29 de maio de 2024.- O Oficial.**

AV.6/217321 - Protocolo nº 666.220 de 09/08/2024 (selo digital: 11142733100000000995124246):- Por contrato particular, com caráter de escritura pública, de venda e compra de terreno e 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 **28 de junho de 2024**, consta que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o **cancelamento** da **hipoteca averbada** sob nº. **5**, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, **16 de agosto de 2024.- O Oficial.**

R.7/217321 - Protocolo nº 666.220 de 09/08/2024 (selo digital: 1114273210000000995128246):- Por contrato referido na **AV.6**, os proprietários **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, à **MARIA SANDRA GOMES DOS SANTOS**, RG.63.448.617-2-SSP/SP e CPF/MF.042.006.744-24, brasileira, solteira, maior, agente de higienização, residente e domiciliada na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Santa Maria, nº. 1488, 78, Vila Aurora, pelo valor de **R$ 25.334,79 (vinte e cinco mil, trezentos e trinta e quatro reais e setenta e nove centavos)**.- São José do Rio Preto, **16 de agosto de 2024.- O Oficial.**

(CONTINUA NA FICHA 002)

R.8/217321 - Protocolo nº 666.220 de 09/08/2024 (selo digital: 1114273210000000995129248):- Por contrato referido na **AV.6**, a proprietária **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$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais)**, pelo prazo de **420 meses**, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de **R$1.264,15**, vencendo-se a primeira em **07/08/2024**, com Sistema de Amortização:- **PRICE**; e juros a taxa nominal de **6,5000%** ao ano, a taxa efetiva de **6,6971%** ao ano, juros a taxa nominal e efetiva de **0,5417%** 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 agosto de 2024.- O Oficial.**

AV.9/217321 - Protocolo nº 694.933 de 31/07/2025 (selo digital: 1114273J400000001223070254):- 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 nº 11-17, Sala 15, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 nº 972/2025, expedido em 23 de junho de 2025, pela Secretaria Municipal de Obras, estando o aludido empreendimento quite com a Previdência Social, 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. 10 / 217.321. Protocolo nº 704.858, em 24/11/2025. Nos termos do requerimento datado do dia 03 de setembro de 2026, firmado em 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

continua no verso

consolidação o **valor de R$ 250.957,67. Valor venal: R$ 135.829,09.**

<fim do ato>

São José do Rio Preto, 23/09/2026. _____ (Renildo da Costa Sercundo - Escrevente autorizado). **Selo digital: 1114273310000001547327 26C**

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 *17:09:27 horas* do dia 23/09/2026
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: 1114273C30000001547331263.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 704858

EM BRANCO