IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo **lote 07,** da **quadra 29**, 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 Lote 32, do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 8, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 6, com área de 200,00 metros quadrados, distante 56,00 metros da esquina da Rua Projetada 16. **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: 1114273110000000705431227).- O Oficial,**

AV.1/217160 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273310000000873837234):- 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 **278771000.**- São José do Rio Preto, **14 de dezembro de 2023.- O Oficial,**

AV.2/217160 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273J1000000087451523I):- 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.3/217160 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273J1000000087517123R):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 12 de setembro de 2023, **(.....CONTINUA NO VERSO.....)**

MATRICULA 217.160 | FICHA 001 VERSO | CNS 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.4/217160 - Protocolo nº 650.612 de 05/02/2024 (selo digital: 1114273J10000009210542 40):- 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.5/217160 - Protocolo nº 657.853 de 07/05/2024 (selo digital: 1114273J10000000955611240):- 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.6/217160 - Protocolo nº 663.321 de 05/07/2024 (selo digital: 1114273310000000098012124T):- 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 maio de 2024**, consta que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o **cancelamento** da **hipoteca averbada** sob nº. **5**, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, **19 de julho de 2024.- O Oficial.**

R.7/217160 - Protocolo nº 663.321 de 05/07/2024 (selo digital: 1114273210000000098012324R):- Por contrato referido na **AV.6**, os proprietários **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, à **DEBORA DA SILVA BARBOSA,** RG.2451623-SSP/MS e CPF/MF.033.717.301-07, brasileira, solteira, maior, atendente, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Italina Fabreti Oger, nº. 1009, Fd 01, Jardim Santo Antônio, pelo valor de **R$ 18.544,66 (dezoito mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).-** São José do Rio Preto, **19 de julho de 2024.- O Oficial.**

(CONTINUA NA FICHA 002)

R.8/217160 - Protocolo nº 663.321 de 05/07/2024 (selo digital: 1114273210000000098012424P):- 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$ 133.564,74 (cento e trinta e três mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)**, pelo prazo de **420 meses**, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de **R$702,20**, vencendo-se a primeira em **07/07/2024**, com Sistema de Amortização:- **PRICE**; e juros a taxa nominal de **5,00%** ao ano, a taxa efetiva de **5,1161%** ao ano, juros a taxa nominal e efetiva de **0,4167%** 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, **19 de julho de 2024.- O Oficial.**

AV.9/217160 - Protocolo nº 694.933 de 31/07/2025 (selo digital: 1114273J40000001222226525S):- 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.10/217160 - Protocolo nº 694.933 de 31/07/2025 (selo digital: 1114273J40000001222909255C):- 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, conforme certidão negativa de débito n° 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.**

CONTINUA NO VERSO

CONTINUA NO VERSO

MATRICULA	FICHA	CNS	CNM
217.160	002 VERSO	11.142-7	111427.2.0217160-15

AV. 11 / 217.160. Protocolo nº 704.780, em 24/11/2025. Nos termos do requerimento datado do dia 18 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 consolidação o **valor de R$ 243.237,45. Valor venal: R$ 111.942,20.**

<fim do ato>

São José do Rio Preto, 01/10/2026. _____ (Renildo da Costa Sercundo - Escrevente autorizado). **Selo digital: 1114273310000001552700 26N**

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 *16:28:13 horas* do dia 01/10/2026
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: 1114273C3000000155270426V.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 704780

EM BRANCO