IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo **lote** nº **28**, da **quadra 05**, situado no loteamento denominado "**RESIDENCIAL TABARANA**", bairro desta cidade e comarca de **São José do Rio Preto**, que assim se descreve:- Frente para a **Avenida Projetada 1**, onde mede 1,26 metros, mais 8,31 metros em curva, com raio de 300,00 metros, mais 0,43 metros, nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o lote 5, do lado esquerdo de quem da citada avenida olha para o imóvel mede 20,13 metros, confrontando com o lote 29, do lado direito mede 20,00 metros, confrontando com o lote 27, encerrando uma área de **200,37 metros quadrados**, distante 49,97 metros da esquina da Rua Projetada 1. **PROPRIETÁRIA**:- **JLP2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, com sede na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Candido Carneiro, nº. 292, Vila Bom Jesus, inscrita no CNPJ/MF.42.844.528/0001-97 e NIRE: 35237511052 (JUCESP). **REGISTRO ANTERIOR**:- **R.25**, da **Matrícula** nº **20.591**, em 14 de fevereiro de 2024 (registro do loteamento), desta unidade de serviço.- **Protocolo nº 647.031 de 13/12/2023**, **(selo digital: 1114273110000000902018240).- O Oficial,**

AV.1/226968 - Protocolo nº 653.255 de 12/03/2024 (selo digital: 1114273J1000000093322524T):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 08 de março de 2024, consta que a empresa **PACAEMBU SÃO JOSÉ DO RIO PRETO 395 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede em Bauru-SP, na Rua Sete de Setembro nº 11-17, sala 88, Centro, inscrita na JUCESP sob nº 35261730192 e no CNPJ sob nº 51.363.179/0001-82, 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 26** da matrícula nº **20.591** desta unidade de serviço registrário.- São José do Rio Preto, **16 de abril de 2024.- O Oficial,**

AV.2/226968 - Protocolo nº 653.255 de 12/03/2024 (selo digital: 1114273J1000000093350024Z):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 07 de março de 2024, consta que a empresa **PACAEMBU SÃO JOSÉ DO RIO PRETO 395 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** (já qualificada), instituiu em **REGIME DE AFETAÇÃO** a incorporação imobiliária, objeto do **registro nº 26** e **averbação nº 27** da matrícula nº **20.591** desta unidade de serviço registrário.- São José do Rio Preto, **16 de abril de 2024.- O Oficial,**

AV.3/226968 - Protocolo nº 660.109 de 04/06/2024 (selo digital: 1114273J1000000096725724C):- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa uma **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 (JUCISDF), conforme **R.28** da matrícula nº **20.591** de procedência.- São José do Rio Preto, **25 de junho de 2024.- O Oficial,**

(CONTINUA NO VERSO)

MATRICULA	FICHA	CNS	CNM
226.968	001 VERSO	11.142-7	111427.2.0226968-79

AV.4/226968 - Protocolo nº 671.644 de 16/10/2024 (selo digital: 1114273J10000001038651245):- Faz-se a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **0281605000.-** São José do Rio Preto, **30 de outubro de 2024.- O Oficial.**

AV.5/226968 - Protocolo nº 671.644 de 16/10/2024 (selo digital: 1114273310000001038653241):-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 **18 de junho de 2024**, consta que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, autorizou o **cancelamento** da **hipoteca averbada** sob nº. **3**, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, **30 de outubro de 2024.- O Oficial,**

R.6/226968 - Protocolo nº 671.644 de 16/10/2024 (selo digital: 1114273210000001038654241):-Por contrato referido na **AV.5**, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à **SAMUEL BARBOSA DE NOVAIS,** RG.561404938-SSP/SP e CPF/MF.477.120.538-80, brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Miguel Ramia, nº. 290, Parque Da Cidadania, pelo valor de **R$ 57.408,70 (cinquenta e sete mil, quatrocentos e oito reais e setenta centavos).-** São José do Rio Preto, **30 de outubro de 2024.- O Oficial,**

R.7/226968 - Protocolo nº 671.644 de 16/10/2024 (selo digital: 1114273210000001038655245):-Por contrato referido na **AV.5**, 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$ 182.096,64 (cento e oitenta e dois mil e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos)**, pelo prazo de **420 meses**, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de **R$1.094,97**, vencendo-se a primeira em **18/07/2024**, com Sistema de Amortização:- **PRICE**; e juros a taxa nominal de **6,0000%** ao ano, a taxa efetiva de **6,1677%** ao ano, juros a taxa nominal e efetiva de **0,5000%** ao mês; para fins previstos no § 2º, 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, **30 de outubro de 2024.- O Oficial.**

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

AV.8/226968 - Protocolo nº 688.814 de 26/05/2025 (selo digital: 1114273J4000000117666125F):- 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 Habite-se nº 687, de 24 de abril de 2025, pela municipalidade local a **Avenida Projetada 1**, do imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se **Avenida José Amparo Fonseca**, pelo novo emplacamento municipal. São José do Rio Preto, **26 de junho de 2025. O Oficial,**

AV.9/226968 - Protocolo nº 688.814 de 26/05/2025 (selo digital: 1114273J4000000117692825Z):- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 15 de maio de 2025, procede-se a presente a fim de constar que, a **incorporadora** mencionada na AV.1 da presente, erigiu no imóvel objeto desta matrícula, **uma casa sob nº 864,** com frente para a **Avenida José Amparo Fonseca, composta de: varanda, sala/jantar, banheiro, cozinha/AS (área de serviço), 2 (dois) dormitórios e circulação entre os dormitórios, com a área construída de 43,99 m²**, conforme Habite-se nº 687/2025, expedido em 24 de abril de 2025, pela Secretaria Municipal de Obras, estando o aludido empreendimento quite com a Previdência Social, conforme certidão negativa de débito nº 90.018.58954/71-001, emitida em 25 de abril de 2025; tendo sido atribuída a construção o valor de **R$ 88.374,59 (oitenta e oito mil, trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos)**. São José do Rio Preto, **26 de junho de 2025. O Oficial,**

AV. 10 / 226.968. Protocolo nº 700.444, em 03/10/2025. 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 consolidação o **valor de R$ 235.530,91. Valor venal: R$ 127.183,02**

<fim do ato>

São José do Rio Preto, 01/10/2026. _____ (Renildo da Costa Sercundo - Escrevente autorizado). **Selo digital: 1114273310000001552685267**

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 *15:56:31 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: 1114273C3000000155268926F.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 700444

