IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo **lote 10,** da **quadra AJ**, situado no loteamento denominado **AURORA I**, bairro da cidade, distrito e município de **BADY BASSITT**, desta comarca de São José do Rio Preto, que assim se descreve:- Pela frente mede 11,00 metros e divide-se com a **Rua Projetada 18**; do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel mede 25,00 metros e divide-se com o lote 09, do lado esquerdo mede 25,00 metros e divide-se com o lote 11 e finalmente nos fundos mede 11,00 metros e divide-se com parte do lote 12, encerrando a **área de 275,00 metros quadrados,** distante 4,93 metros da esquina da Rua Projetada 11. **PROPRIETÁRIA**:- **AURORA FATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 25.001.697/0001-46, com sede na cidade de Barra Bonita/SP, na Avenida Pedro Ometto, nº 1376, Vila Narcisa. **REGISTRO ANTERIOR**:- **R.7** da **Matrícula** nº **151.262** desta Unidade de Serviço.- **Protocolo nº 558.672 de 30/04/2020, (selo digital: 1114273110000000030076720Z).- O Oficial,**

AV.1/199365 - Protocolo nº 653.785 de 20/03/2024 (selo digital: 1114273J10000000937659246):- Nos termos do Artigo 213 Inciso I, item "a", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, conforme registro nº **22** da matrícula **151.262** de procedência, consta que a empresa **ZR3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede em Bauru-SP, na Rua Francisco de Souza Barbosa nº 1-60, sala 11, inscrita na JUCESP sob nº 35232033373 e no CNPJ sob nº 37.156.003/0001-29, 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.- São José do Rio Preto, **24 de abril de 2024.- O Oficial,**

AV.2/199365 - Protocolo nº 653.785 de 20/03/2024 (selo digital: 1114273J10000000937784248):- Nos termos do Artigo 213 Inciso I, item "a", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, conforme averbação nº **23** da matrícula **151.262** de procedência, consta que a incorporadora **ZR3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** (já qualificada), submeteu o empreendimento denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM AURORA II (FASE 5)**", ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964.- São José do Rio Preto, **24 de abril de 2024.- O Oficial,**

AV.3/199365 - Protocolo nº 653.785 de 20/03/2024 (selo digital: 1114273J10000000937865249):- Faz-se a presente para constar que a empresa **AURORA FATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** proprietária desta matrícula, está registrada sob o **NIRE: 35229709892,** conforme Ficha Cadastral Simplificada obtida na página eletrônica da Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, expedida em 10/10/2020; conforme documento arquivado quando praticado a averbação nº 17 da matrícula 151.262 desta serventia.- São José do Rio Preto, **24 de abril de 2024.- O Oficial,**

(...CONTINUA NO VERSO...)

MATRÍCULA	FICHA	CNS
199.365	001 VERSO	11.142-7

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0199365-50

AV.4/199365 - Protocolo nº 653.785 de 20/03/2024 (selo digital: 1114273J10000000937947245):- Sobre o imóvel objeto desta matrícula e das matriculas referidas no **R.24** da matrícula nº. **151.262** 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, **24 de abril de 2024.- O Oficial.**

AV.5/199365 - Protocolo nº 680.216 de 06/02/2025 (selo digital: 1114273J10000001103066251):- Faz-se a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **06198700.**- São José do Rio Preto, **05 de março de 2025.- O Oficial.**

AV.6/199365 - Protocolo nº 680.216 de 06/02/2025 (selo digital: 1114273310000001103068 25U):- 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 **26 de dezembro de 2024**, consta que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o **cancelamento** da **hipoteca averbada** sob nº. **4**, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, **05 de março de 2025.- O Oficial.**

R.7/199365 - Protocolo nº 680.216 de 06/02/2025 (selo digital: 1114273210000001103069 25U):- Por contrato referido na **AV.6**, o proprietário **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à **EDEZIO DIAS DE OLIVEIRA**, RG.640992389-SSP/SP e CPF/MF.518.231.522-87, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Projetada Vinte e Oito, nº. 126, Jardim Campo Belo, pelo valor de **R$ 26.766,27 (vinte e seis mil, setecentos e sessenta e seis reais e vinte e sete centavos)**.- São José do Rio Preto, **05 de março de 2025.- O Oficial.**

R.8/199365 - Protocolo nº 680.216 de 06/02/2025 (selo digital: 1114273210000001103070 25B):- Por contrato referido no **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$ 150.449,06 (cento e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e seis centavos)**, pelo prazo de **301 meses**, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de **R$1.199,98**, vencendo-se **(...CONTINUA NA FICHA 002...)**

a primeira em **10/01/2025**, com Sistema de Amortização:- **PRICE**; e juros a taxa nominal de **7,00%** ao ano, a taxa efetiva de **7,2290%** ao ano, juros a taxa nominal e efetiva de **0,5833%** 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, **05 de março de 2025.- O Oficial.**

AV.9/199365 - Protocolo n° 697.314 de 28/08/2025 (selo digital: 1114273J4000000124823825F):- Por instrumento particular, passado na cidade de Bady Bassitt/SP, em 25 de agosto 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 n° 4153, composta de: dois (2) dormitórios, banheiro social, hall de circulação, sala, cozinha e área de serviço, com a área construída de 43,77 m²**, conforme Habite-se n° 25/2025, expedido em 06 de março de 2025, pela Prefeitura Municipal de Bady Bassitt-SP, estando o aludido empreendimento quite com a Previdência Social, conforme certidão negativa de débito n° 90.018.17914/74-001, emitida em 07 de março de 2025; tendo sido atribuída a construção o valor de **R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)**. São José do Rio Preto, **26 de setembro de 2025. - O Oficial Interino, Ubiratã Carlos Pires.**

AV. 10 / 199.365. Protocolo nº 720.312, em 19/05/2026. Nos termos do requerimento datado do dia 20 de agosto 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$ 215.948,92. Valor venal: R$ 76.407,51.**

<fim do ato>

São José do Rio Preto, 09/09/2026. _____ (Renildo da Costa Sercundo - Escrevente autorizado). **Selo digital: 1114273310000001537422226M**

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$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao IPESP:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R$ 2,41
Ao TJSP:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 2,29
Ao MPSP:	R$ 2,20
Total:	R$ 77,89

Certidão expedida às *14:56:10 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: 1114273C3000000153742626U.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 720312