

IMÓVEL:- A Casa n° 211, (duzentos e onze), (em construção), situada no Condomínio "MORADAS DOS IPÊS", nesta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, com entrada pela Avenida Projetada, s/n, que assim se descreve:- Modelo "M40B", localizada na quadra sob letra "B", que será constituída de sala de estar, dois (2) dormitórios, cozinha/jantar, wc social, lavanderia, área livre, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um (1) automóvel de passeio de médio porte, com uma área real privativa de 124,2300 m² (sendo 43,5800 m² de área coberta padrão e 80,6500 m² de área real descoberta), área real comum de 0,8927 m² e área real total de 125,1227 m², correspondente uma fração ideal de terreno e nas coisas comuns de 210,5631 m², equivalente à 0,2039%; e seu respectivo terreno privativo com as seguintes medidas e confrontações: 6,06 metros de frente para via de acesso três (03), 6,06 metros de fundos confrontando o terreno da Casa n° 34, 20,50 metros ao lado direito de quem da citada via de Acesso olha para o imóvel, confrontando com terreno da casa duzentos e nove (209), 20,50 metros ao lado esquerdo, confrontando com a casa duzentos e doze (212) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 124,2300 m². **PROPRIETÁRIA:-** RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 315 - SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Francisco das Chagas Oliveira n° 2.500, sala 1-F, inscrita no CNPJ sob n° 12.119.881/0001-43.- **REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula n° 137.152 desta serventia e aquisição aos 01/08/2013.- São José do Rio Preto, 28 de Fevereiro de 2.014.- O OFICIAL,

AV.001/- Protocolo n° 425.741 de 19/02/2014:- 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, conforme R.008, da matrícula de procedência.- São José do Rio Preto, 28 de Fevereiro de 2.014.- O OFICIAL,

AV.002/- Protocolo n° 425.741 de 19/02/2014:- Por Instrumento Particular, na forma da Lei n° 11.977, de 07.07.2009 (Programa Minha Casa Minha Vida), e na forma dos artigos 22 e 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, passado nesta cidade, datado de 28 de novembro de 2013, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, (já qualificada), autorizou o cancelamento da hipoteca averbada sob n° 001, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, 28 de Fevereiro de 2.014.- O OFICIAL,

R.003/- Protocolo n° 425.741 de 19/02/2014:- Por Instrumento Particular, na forma da Lei n° 11.977, de 07.07.2009 (Programa Minha Casa Minha Vida), e na forma dos artigos 22 e 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, passado nesta cidade, datado de 28 de novembro de 2013, a proprietária RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 315 - SPE LTDA, (já qualificada), VENDEU A FRAÇÃO IDEAL DE 210,5631 M² ou (.....CONTINUA NO VERSO.....)



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

164.189

VERSO

001

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0164189-42

0,2039%, correspondente a unidade sob n° 211 (em construção) objeto desta matrícula, à ALLANA BORGES DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, corretora, RG 43.709.019-X-SSP/SP e CPF 350.960.278/13, residente e domiciliada nessa cidade, à Rua Adib Buchala n°150, apt°B 34, Vila São Jorge, pelo valor de R\$ 4.328,35 (quatro mil, trezentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos).- São José do Rio Preto, 28 de Fevereiro de 2.014.- O OFICIAL,

R.004/- Protocolo n° 425.741 de 19/02/2014:- Por contrato referido no R.003, a proprietária ALIENOU FIDUCIARIAMENTE FRAÇÃO IDEAL DE 210,5631 M² ou 0,2039%, correspondente a unidade sob n° 211 (em construção) objeto desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03-04, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF 003360305/0001-04, pelo valor de R\$95.930,86 (noventa e cinco mil, novecentos e trinta reais e oitenta e seis centavos), pelo prazo de 360 meses, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de R\$ 638,98, com Sistema de Amortização:- SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO; e juros a taxa nominal de 4,5000% ao ano e a taxa efetiva de 4,5941% ao ano; para fins previstos no § 2º, artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo 60 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, 28 de Fevereiro de 2.014.- O OFICIAL,

AV.005/- Protocolo n° 425.741 de 19/02/2014:- Na aquisição referida no R.003, a adquirente utilizou recurso da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.- São José do Rio Preto, 28 de Fevereiro de 2.014.- O OFICIAL,

AV.006/164.189-Protocolo n° 468.140 de 26/01/2016:- Por ter sido averbada a construção do empreendimento MORADAS DOS IPÊS, com entrada pela Avenida Projetada n° 205 e instituído o respectivo condomínio (R-10/M-137.152), esta ficha complementar passou a constituir-se na matrícula n° 164.189, referindo-se a unidade autônoma n° 211 (já concluída).- São José do Rio Preto, 07 de março de 2.016. O OFICIAL,

R.007/164.189-Protocolo n° 468.140 de 26/01/2016:- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 15 de fevereiro de 2016, consta que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi atribuída pela empresa incorporadora ao(s) titular(es) de direito(s) real(is), em cumprimento a obrigação de entregá-la concluída, estimada o seu valor em R\$ 95.930,86 (noventa e cinco mil, novecentos e trinta e cinco centavos).- São José do Rio Preto, 07 de março de 2.016. O OFICIAL,



MATRÍCULA

164.189

FICHA

002

CNS

11.142-7

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVELS
São José do Rio Preto
Oficial
GUMERCINDO DE SETA

Código Nacional de Matrícula 111427-2-0164189-42

mil, novecentos e trinta reais e oitenta e seis centavos).- São José do Rio Preto, 07 de março de 2.016. O OFICIAL,

AV.008/164.189-Protocolo nº 476.810 de 08/07/2016:- Nos termos do Artigo 213 Inciso I, item "a", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, faz-se a presente para constar que, o imóvel objeto desta matrícula, está situado no loteamento denominado **MORADAS RIO PRETO**, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, que deixou de constar, devido a equívoco na tomada de dados.- São José do Rio Preto, 19 de julho de 2.016.- O OFICIAL,

AV.9/164189 - Protocolo nº 690.506 de 16/06/2025 (selo digital: 1114273310000001182569253):- Requeru-se em 29 de junho de 2025, a presente para constar que, a proprietária **ALLANA BORGES DE SOUZA**, contraiu matrimônio com **RICARDO GARCIA GIROTTO**, RG.41.013.770-4-SSP/SP e CPF/MF.327.528.748-63, brasileiro, servidor público estadual, sob o regime de **comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei 6.515/77, aos 26/05/2018, na qual o contraente continua a assinar o mesmo nome e a contraente em virtude do casamento passou a assinar o nome de **ALLANA DE SOUZA GIROTTO**, nos termos do assento de casamento matrícula: 115261 01 55 2018 2 00120 152 0033019 01, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta cidade e comarca.- São José do Rio Preto, 07 de julho de 2025.- O Oficial,

AV.10/164189 - Protocolo nº 690.506 de 16/06/2025 (selo digital: 1114273310000001182571251):- Faz-se a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 0261644211.- São José do Rio Preto, 07 de julho de 2025.- O Oficial,

AV.11/164189 - Protocolo nº 690.506 de 16/06/2025 (selo digital: 111427331000000118277325A):- Por contrato particular, com caráter de escritura pública, de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, 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 13 de junho de 2025, consta que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o cancelamento da Alienação Fiduciária registrada sob nº 4, nesta matrícula, consolidando como titular a adquirente constante do R.3.- São José do Rio Preto, 07 de junho de 2025.- O Oficial,

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



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

164.189

FICHA

002

CNS

11.142-7

Código Nacional de Matrícula 111427.2-0164189-42

R.12/164189 - Protocolo nº 690.506 de 16/06/2025 (selo digital: 111427321000000118277425A):- Por contrato referido na AV.11, a proprietária **ALLANA DE SOUZA GIOTTO**, casada com **RICARDO GARCIA GIOTTO**, (já qualificados), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à **ANA MARIA RODRIGUES CORREA**, RG.30.036.954-SSP/SP e CPF/MF.220.517.638-28, brasileira, divorciada, auxiliar de laboratório, residente e domiciliada na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Waldemar Sanches, nº. 1327, Parque Residencial Cidade Nova, pelo valor de R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais).- São José do Rio Preto, 07 de julho de 2025.- O Oficial,

R.13/164189 - Protocolo nº 690.506 de 16/06/2025 (selo digital: 1114273210000001182775258):- Por contrato referido na AV.11, a proprietária **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, 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\$ 184.581,81 (cento e oitenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e um reais e um centavos), pelo prazo de 415 meses, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de R\$1.206,12, vencendo-se a primeira em 14/07/2025, com Sistema de Amortização:- PRICE; e juros a taxa nominal de 6,5000% ao ano, a taxa efetiva de 6,6972% ao ano e taxa efetiva de 0,5417% 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, 07 de julho de 2025.- O Oficial,

AV.14/164189 - Protocolo nº 690.506 de 16/06/2025 (selo digital: 1114273J40000001182776254):- 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 nº 12.692, de 28/03/2017, a **Avenida Projetada**, do imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se **Avenida Luiz Botelho Filho**, pelo novo emplacamento municipal.- São José do Rio Preto, 07 de julho de 2025.- O Oficial,

AV.15 / 164.189. Protocolo nº 709.965, em 22/01/2026. Nos termos do requerimento datado do dia 02 de Junho 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 CEF**, já qualificada, (o). Houve intimação da parte devedora fiduciante para satisfazer as
continua na próxima ficha



MATRÍCULA

164.189

FICHA

003

CNS

11.142-7

CNM

111427.2.0164189-42

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\$ 248.674,20. <fim do ato>

São José do Rio Preto, 16/06/2026.

111427331000000147900126P

 (Anderson Vieira de Souza - Escrevente Autorizado). Selo digital:



Valide aqui
este documento

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto / SP
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda
Oficial

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 fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022. "§ 11. 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.

Assinado Digitalmente

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 08:58:12 horas do dia 16/06/2026
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: 1114273C3000000147900526X.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS
CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPSJS-S6DDL-ZK6JX-AXFV5>