



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9M6T-Q4WX6-XFNR5-WB49V>

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:

217.471

FICHA

001

CNS

11.142-7

São José do Rio Preto

Official Interino

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

de 2022

LUIS HENRIQUE MONTEMOR FORTES

IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo lote 34, da quadra 39, 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 Avenida Projetada 2 - Parte 1, onde mede 10,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 5, do lado esquerdo de quem da citada avenida olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 35, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 33, com área de 200,00 metros quadrados, distante 30,53 metros da esquina da Rotatória 2. **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 n°. 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, n° 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 n°. 100, Jardim Bordon. **REGISTRO ANTERIOR:-** R.17 da Matrícula n° 41.813 desta Unidade de Serviço.- **Protocolo n° 618.639 de 18/10/2022, (selo digital: 111427311000000070575222X)- O Oficial,** *[Assinatura]*

AV.1/217471 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 111427331000000087412523M) - Requeru-se em

AV.2/217471 - Protocolo n° 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273J1000000087480123L):- 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 n° 11-17, Sala 15, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 35.002.300/0001-94 e NIRE 3523564979-1 (JUCESP), submeteu o imóvel da presente matrícula ao regime da incorporação imobiliária, nos moldes do artigo 68 da Lei Federal n° 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, conforme registro n° 22, da matrícula n° 41.813, desta serventia.- São José do Rio Preto, 14 de dezembro de 2023.- O oficial, *[Assinatura]*

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



Código Nacional de Matrícula 111427.2.0

MATRÍCULA	FICHA	CNS
217.471	001	11.142-7
	VERSO	

AV.3/217471 - Protocolo nº 644.752 de 09/11/2023 (selo digital: 1114273J1000000087545723B):- 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, *[Assinatura]*

AV.4/217471 - Protocolo nº 650.612 de 05/02/2024 (selo digital: 1114273J1000000092136524R):- 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, *[Assinatura]*

AV.5/217471 - Protocolo nº 664.022 de 16/07/2024 (selo digital: 1114273J100000006988812249):- Sobre o imóvel objeto desta matrícula e das matrículas referidas no R.27 da matrícula nº. 41.813 de procedência, pesa HIPOTECA em favor do 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, 05 de agosto de 2024.- O Oficial, *[Assinatura]*

AV.6/217471 - Protocolo nº 674.436 de 22/11/2024 (selo digital: 111427331000000106047924D):- 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 25 de setembro 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, 05 de dezembro de 2024.- O Oficial, *[Assinatura]*

R.7/217471 - Protocolo nº 674.436 de 22/11/2024 (selo digital: 111427321000000106048124U):- Por contrato referido na AV.6, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, à GABRIEL SILVA DE ALMEIDA, RG.59433554-SSP/SP e CPF/MF.536.169.488-60, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de montagem, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Reginaldo Perpetuo Raimundo Salgado, nº. 446, Parque Nova Esperança; e, BRUNA DOS SANTOS MACIEL, RG.590352933-SSP/SP e CPF/MF.502.364.048-57, brasileira, solteira, maior, consultora, (...).CONTINUA NA FICHA 002.....



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

217.471

FICHA

002

CNS

11.142-7

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto / SP

Oficial Interino

LUÍS HENRIQUE MONTEMOR FORTES

CNM

111427.2.0217471-52

residente e domiciliada na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Pedro Costa, n°. 73, Conjunto Habitacional Costa do Sol, pelo valor de R\$ 18.548,19 (dezoito mil, quinhentos e quarenta e oito reais e dezenove centavos).- São José do Rio Preto, 05 de dezembro de 2024.- O Oficial,

R.8/217471 - Protocolo nº 674.436 de 22/11/2024 (selo digital: 111427324000000106048224S):- Por contrato referido na AV.6, os proprietários ALIENARAM 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\$ 148.493,10 (cento e quarenta e oito mil, quatrocentos e noventa e três reais e dez centavos), pelo prazo de 420 meses, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de R\$731,60, vencendo-se a primeira em 25/10/2024, com Sistema de Amortização:- PRICE; e juros a taxa nominal de 4,5000% ao ano, a taxa efetiva de 4,5939% ao ano, juros a taxa nominal e efetiva de 0,3750% 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, 05 de dezembro de 2024.- O Oficial,

AV.9/217471 - Protocolo nº 674.436 de 22/11/2024 (selo digital: 1114273J1000000106048324R):- Por contrato referido na AV.6 consta que os adquirentes utilizaram recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, para aquisição deste imóvel.- São José do Rio Preto, 05 de dezembro de 2024.- O Oficial,

AV.10/217471 - Protocolo nº 694.933 de 31/07/2025 (selo digital: 1114273J4000000122254925G):- 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 14.573, de 22/05/2024, a Avenida Projetada 2 - Parte 1, do imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se Avenida Gracinda Maria Fernandes, pelo novo emplacamento municipal.- São José do Rio Preto, 04 de setembro de 2025.- O Oficial Substituto, Luís Henrique Montemor Fortes.

AV.11/217471 - Protocolo nº 694.933 de 31/07/2025 (selo digital: 1114273J4000000122321625U):- 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, (.....CONTINUA NO VERSO.....)



MATRICULA

217.471

FICHA

002

CNS

11.142-7

VERS

CNM

111427.2.0217471-52

inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.002.300/0001-94 e NIRE 35235649791 (JUICESP), 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, *Luís Henrique Montemor Fortes*

AV.12 / 217.471. Protocolo nº 706.396, em 09/12/2025. Nos termos do requerimento datado do dia 25 de Maio 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 - CEF.**, já qualificada, (o). 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\$ 241.091,20.** <fim do ato>
São José do Rio Preto, 29/05/2026.
Anderson Vieira de Souza (Anderson Vieira de Souza - Escrevente Autorizado). **Selo digital:**
1114273310000001468278263



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 fé 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\$ 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 16:48:05 horas do dia 29/05/2026
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: 1114273C3000000146828226U.
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/R9M6T-Q4WX6-XFNR5-WB49V>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9M6T-Q4WX6-XFNR5-WB49V>

EM BRANCO