**IMÓVEL**:- Um terreno constituído pelo **lote 17**, da **quadra K**, situado no loteamento denominado "**URBAN FORTES I**", bairro desta cidade e comarca de **São José do Rio Preto**, que assim se descreve:- Pela frente mede 10,00 metros e divide-se com a **Rua 13**, do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel mede 20,00 metros e divide-se com o lote 16, do lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o lote 18 e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o lote 11, encerrando uma **área superficial de 200,00 metros quadrados**, distante 22,55 metros da esquina da Rua 02.- **PROPRIETÁRIA**:- **URBAN FORTES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO I SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Voluntários de São Paulo, nº 3764, Sala 12, Centro, inscrita no CNPJ/MF.32.663.371/0001-40 e NIRE: 35231372158 (JUCESP).- **REGISTRO ANTERIOR**:- **R.2** da **Matrícula** nº **186.391** desta Unidade de Serviço.- **Protocolo nº 564.193 de 24/08/2020**, **(selo digital: 1114273110000000360165203).- O Oficial.**

---

**AV.1/202862 - Protocolo nº 581.749 de 27/05/2021 (selo digital: 1114273E1000000045776321X)**:- Sobre o imóvel objeto desta matrícula e das matrículas referidas no **R.6** da matrícula nº **186.391** 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, **17 de junho de 2021.- O oficial.**

---

**AV.2/202862 - Protocolo nº 645.143 de 16/11/2023 (selo digital: 1114273E10000000868989234)**:- 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 13.974, de 07/10/2021, a **Rua 13**, do imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se **Rua Nair Istuque de Paula**, pelo novo emplacamento municipal.- São José do Rio Preto, **05 de dezembro de 2023.- O oficial.**

---

**AV.3/202862 - Protocolo nº 645.143 de 16/11/2023 (selo digital: 1114273310000000086940623D)**:- Requereu-se em 14 de novembro de 2023, a presente para constar que, foi **CONSTRUÍDO** no terreno desta matrícula, **UM PRÉDIO TÉRREO RESIDENCIAL**, situado na **Rua Nair Istuque de Paula, nº 155,** com **88,86 m²**, nos termos do Alvará de Construção nº 3110, expedido aos 11/12/2020 e Habite-se nº 1857, expedido aos 07/11/2023, ambos pela municipalidade local, tendo apresentado a Certidão Negativa de Débitos com Aferição sob nº 90.005.41380/77-001, expedida pela Receita Federal do Brasil, atribuído o valor de R$ 432.296,61 (quatrocentos e trinta e dois mil, duzentos e noventa e seis reais e sessenta e um centavos).- São José do Rio Preto, **05 de dezembro de 2023.- O oficial.**

---

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

**AV.4/202862 - Protocolo nº 661.380 de 14/06/2024** (selo digital: 1114273J10000000096881324B):- Faz-se a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **0350144000**.- São José do Rio Preto, **27 de junho de 2024.- O Oficial,**

---

**AV.5/202862 - Protocolo nº 661.380 de 14/06/2024** (selo digital: 1114273310000000968815244):- Por contrato particular, com caráter de escritura pública, de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, na forma dos artigos 22 e 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, combinado com o artigo 61 da Lei 4.380, de 21/08/1964, passado na cidade de São José do Rio Preto-SP, datado de **29 de maio de 2024**, consta que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o **cancelamento** da **hipoteca averbada** sob nº. **1**, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, **27 de junho de 2024.- O Oficial,**

---

**R.6/202862 - Protocolo nº 661.380 de 14/06/2024** (selo digital: 1114273210000000968816244):- Por contrato referido na **AV.5**, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à **JOAO CARLOS MARQUES DE LIMA**, RG.320976798-SSP/SP e CPF/MF.327.318.328-43, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Padre Clemente Marton Segura, nº. 300, Apto 67, Higienópolis, pelo valor de **R$ 547.000,00 (quinhentos e quarenta e sete mil reais)**.- São José do Rio Preto, **27 de junho de 2024.- O Oficial,**

---

**R.7/202862 - Protocolo nº 661.380 de 14/06/2024** (selo digital: 1114273210000000968817242):- Por contrato referido na **AV.5**, o proprietário **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$ 437.600,00 (quatrocentos e trinta e sete mil e seiscentos reais)**, pelo prazo de **360 meses**, através de prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em **25/06/2024**, com Sistema de Amortização:- **PRICE**; o devedor optou pela taxa de juros reduzida, ou seja, juros a taxa nominal de **9,3764%** ao ano, a taxa efetiva de **9,7900%** ao ano, juros a taxa nominal e efetiva de **0,7814%** ao mês; com encargo inicial no valor de **R$3.768,67**; a taxa de juros reduzida será cancelada na hipótese de inadimplência ou cancelamento de um dos produtos e/ou serviços optado pelo devedor, retornando à taxa de juros balcão, ou seja, taxa nominal de **9,5598%** ao ano a taxa efetiva de **9,9900%** ao ano, juros a taxa nominal e efetiva de **0,7966%** ao mês; com encargo inicial de **R$3.827,17**; 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 **(.....CONTINUA NA FICHA 002.....)**

condições constantes no título, arquivado digitalmente na serventia.- São José do Rio Preto, **27 de junho de 2024.- O Oficial.**

---

**AV. 8 / 202.862.** Protocolo nº 706.366, em 09/12/2025. 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$ 566.076,44. Valor venal: R$ 306.421,59.**

<fim do ato>

São José do Rio Preto, 23/09/2026. _____ (Renildo da Costa Sercundo - Escrevente autorizado). **Selo digital: 1114273310000001546963265**

**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 *12:10:56 horas* do dia 23/09/2026
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: 1114273C3000000154696726D.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 706366