



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto

Oficial

GUMERCINDO DE SETA

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 30 DE JANEIRO DE 19 98

MATRÍCULA

75.053

FICHA

001

IMÓVEL: Unidade residencial nº55 (Tipo Alfa-1) em construção, localizada no RESIDENCIAL SEBASTIÃO GUILHER-PADILIA 1, com entrada pela Estrada Vicinal (Sao José do Rio Preto - Ipiqua), situado nesta cidade e comarca de São José do Rio Preto, com área privativa de 126,50 m2, área comum de 33,35 m2 e área total construída de 159,85 m2, correspondente a uma quota parte ideal do terreno de 1,285734 %, nas demais coisas de uso comum, construída em terreno com frente para rua Particular medindo 5,50 metros; pelo lado direito da quadra da rua Particular observa o imóvel mede 23,00 metros, confrontando com unidade residencial nº 56; pelo lado esquerdo mede 23,00 metros, confrontando com a unidade residencial nº 54 e nos fundos mede 5,50 metros com o lote sob nº 02, com área superficial de 126,50 metros quadrados. **PROPRIETÁRIOS:** LUIZ EDUARDO SIMÕES, RG nº 2.508.410, português, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, com MARIA DO CÉU PEREIRA SIMÕES, RG. nº 1.508.628, portuguesa, do lar, residentes nesta cidade, a rua Raul Silva nº 240, portadores do CPF. nº 013.416.508-04. **REGISTRO ANTERIOR:** R.003/Matr. 71.454 deste cartório, aquisição datada de 20 de setembro de 1972. A Substituta: *[assinatura]* (Eliana Barbosa Prette).

R.001/ 75.053: Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 da Lei Federal nº 4.380/64, passado nesta cidade, aos 28 de novembro de 1997, consta que os proprietários venderam uma quota parte ideal do terreno que correspondera ao imóvel objeto da presente matrícula, para LEONARDO RAMOS DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de limpeza, residente nesta cidade, na rua Dezenove de Março nº 811, portador do RG.26.188.551-0 e do CPF. 159.310.818-44, pelo valor de R\$ 3.162,50 (tres mil cento e sessenta e dois reais e cinquenta centavos). São José do Rio Preto, 30 de janeiro de 1998. A Substituta: *[assinatura]* (Eliana Barbosa Prette).

R.002/75.053: Por instrumento particular referido no R.001, o proprietário DEU EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3-4, inscrita no CGC/MF. 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 9.245,44 (nove mil, duzentos e quarenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), com taxa anual de juros nominal de 3,5000% e efetiva de 3,566%, com prazo de amortização de 240 meses, Plano de reajuste: PES, Sistema de Amortização: Tabela Price, sendo o valor do encargo inicial de R\$ 78,54, as demais condições constam do contrato, ficando uma de suas vias arquivada em cartório. São José do Rio Preto, 30 de janeiro de 1998. A Substituta: *[assinatura]* (Eliana Barbosa Prette).

AV.003/75.053: Faz-se a presente nos termos do § 1º do artigo 213, da Lei de Registros Públicos, para constar que, onde consta "área total construída", na descrição da unidade residencial objeto desta matrícula, de acordo com o memorial constante no processo de incorporação, o correto é "área total" isto é, a somatória da área privativa (42,20 m2 de área construída e 84,30m2 de área não construída) e área comum; e não como constou, devido um equívoco na tomada de dados. São José do Rio Preto, 03 de Agosto de 2000. O Oficial, *[assinatura]*

(CONTINUA NO VERSO)



MATRÍCULA 75.053 FICHA 001 VERSO

AV.004/75.053:- Faz-se a presente para constar que, pela Av.005 na matrícula 71.454, o empreendimento onde situa-se a unidade residencial objeto da presente matrícula, recebeu o número 2.752 da Estrada Vicinal (São José do Rio Preto - Ipiguá; e conforme registro nº006 o referido empreendimento foi instituído e especificado parcialmente em condomínio. São José do Rio Preto, 03 de Agosto de 2000. O Oficial, *[assinatura]*

R.005/75.053:- Por instrumento particular, passado nesta cidade, em 09 de maio de 2.000, os proprietários das área privativas do RESIDENCIAL SEBASTIÃO GUILHER PADILIA 1, resolveram dividir entre si, ficando atribuída a unidade autônoma objeto da presente matrícula, em favor de LEONARDO RAMOS DA SILVA (já qualificado), pelo valor de R\$7.027,53 (Sete Mil, Vinte e Sete Reais e Cinquenta e Três Centavos). São José do Rio Preto, 03 de Agosto de 2000. O Oficial, *[assinatura]*

AV.006/75.053:- Faz-se a presente para constar, que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. 002, nesta matrícula, nos termos do instrumento de quitação, datado de 27 de Julho de 2011.- São José do Rio Preto, 31 de Agosto de 2.012. O Oficial, *[assinatura]*

AV.007/75.053:- Requereu-se em 01 de julho de 2013, a presente para constar que, o proprietário promoveu um acréscimo no prédio residencial nº 55 (Tipo Alfa-1), da Rua Particular, do imóvel objeto desta matrícula, de 53,97 m², (totalizando 96,17 m² de área construída), nos termos do Alvará de Regularização nº 2.944, expedido aos 23 de novembro de 2012 e Habite-se nº 1.825, expedido aos 23 de novembro de 2012, ambos pela municipalidade de local, tendo apresentado a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros sob nº 000652013-21036506, expedida pela Receita Federal do Brasil aos 28/05/2013, sendo atribuído a construção o valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais). São José do Rio Preto, 15 de Julho de 2.013. O Oficial, *[assinatura]*

R.008/75.053:- Por Instrumento Particular na forma dos artigos 22 e 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, passado na cidade de São Paulo/SP, datado de 21 de junho de 2013, o proprietário ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula, à BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Paulista, nº. 1374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 62.237.367/0001-80, pelo valor de R\$ 52.364,45 (cinquenta e dois mil, trezentos e sessenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), correspondente ao saldo de 180 meses, através de (.....CONTINUA NA FICHA 002.....)



/RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto
Oficial

GUMERCINDO DE SETA

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0075053-21

MATRÍCULA

75.053

FICHA

002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/65BAW-HRTHX-9U9E-X85VQ>

parcelas mensais e sucessivas, valor total da 1º prestação mensal do encargo mensal inicial R\$ 64,05, valor total da 2º prestação mensal R\$ 868,86 vencendo-se a primeira em 21/07/2013, com Sistema de Amortização:- SAC/SISTEMA AMORTIZAÇÃO CONSTANTE-NOVO; e juros a taxa nominal de 11,9978% ao ano e a taxa efetiva de 12,6800% ao ano; para fins previstos no § 2º, artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo 30 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, 15 de Julho de 2.013.- O OFICIAL, _____

AV.009/75.053:- Pela Cédula de Crédito Imobiliário formalizado em São Paulo/SP, aos 21 de junho de 2013, Série 2013, nº. 2104, emitida na Forma da Lei nº. 10.931 de 02 de Agosto de 2004, emitida pela credora BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, (já qualificada), a qual representa integralmente seu crédito fiduciário e se encontra custodiada por OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca.- São José do Rio Preto, 15 de Julho de 2.013.- O OFICIAL, _____

AV.010/75.053 - Protocolo nº 428.324 de 04/04/2014:- A requerimento da atual credora fiduciária BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, conforme declaração da instituição custodiante da cédula de crédito imobiliário OLIVEIRA E TRUST DTVM S/A e confirmação da CETIP S/A - MERCADOS ORGANIZADOS, instruído com a certidão da intimação do fiduciante LEONARDO RAMOS DA SILVA, (já qualificado) e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, procede-se a presente averbação da Consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, para a fiduciária BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ sob nº 62.237.367/0001-80, pelo valor de R\$ 62.691,00 (Sessenta e dois mil, seiscentos e noventa e um reais), nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514 de 20.11.1997.- São José do Rio Preto, 18 de Dezembro de 2.014. O Oficial, _____

AV.011/75.053: Nos termos do Artigo 213, Inciso I, item "a", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, faz-se a presente para constar que, na AV.010 a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foi consolidada para a fiduciária BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA e não como constou, devido a equívoco na tomada de dados. São José do Rio Preto, 08 de Janeiro de 2015. O Oficial, _____

(CONTINUA NO VERSO)


Documentos digitalizados e registrados digitalmente pelo Registro de Imóveis via www.rdigital.org.br




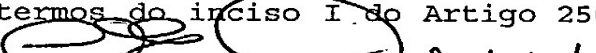
MATRÍCULA
75.053

VERSO
002

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0075053-21

AV.012/75.053 - Protocolo nº 458.337 de 23/07/2015:- Requereu-se em 07 de julho de 2.015, a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº. 245609000.- São José do Rio Preto, 05 de Agosto de 2.015. O Oficial, 

R.013/75.053 - Protocolo nº 458.337 de 23/07/2015:- Por escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, aos 07 de julho de 2.015, no livro 780, as fls. 055/058, a proprietária **VENDEU** o imóvel da presente matrícula à 1) na proporção de 25%: **MARCO ANTÔNIO SOFIA**, portador do RG. 9.927.503-X-SSP/SP e CPF/MF. 088.479.368-02, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Dr. Wenceslau Botelho, nº 610. 2) na proporção de 25%: **RENATO CESAR RUDNIK GOMES**, portador do RG. 15.896.723-9-SSP/SP e CPF/MF. 022.664.168-63, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Abdo Muanis, nº 1001, apto. 22, Nova Redentora. 3) na proporção de 25%: **DANILO GARCIA**, portador do RG. 22.830.848-SSP/SP e CPF/MF. 255.861.728-10, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da separação de bens, na vigência da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado nesta serventia sob nº 17.991, com **TATYANE CRISTINA ORTUZAL DOS SANTOS SILVA**, portadora do RG. 40.360.601-9-SSP/SP e CPF/MF. 326.687.528-17, brasileira, fisioterapeuta, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Caetano Elzo Rogério, nº 1061, apto.14, Jardim Ouro Verde; e 4) na proporção de 25%: **JOAO AMÉRICO ISMAEL**, portador do RG. 10.490.798-SSP/SP e CPF/MF. 062.304.628-85, brasileiro, comerciante, e sua mulher **MARIA CECILIA GARCIA ISMAEL**, portadora do RG. 11.589.606-SSP/SP e CPF/MF. 025.684.928-56, brasileira, cirurgiã dentista, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Pernambuco, nº 2841, apto. 42, Redentora, pelo valor de R\$ 70.093,89 (setenta mil, noventa e três reais e oitenta e nove centavos).- São José do Rio Preto, 05 de Agosto de 2.015.- O OFICIAL, 

AV.14/75053 - Protocolo nº 634.949 de 27/06/2023 (selo digital: 1114273E1000000079963823B):- Por Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, aos 14 de junho de 2023, nos Autos de Execução de Cumprimento de sentença - Ato / Negócio Jurídico (Processo n.º 0011130-15.2017.8.26.0576), cancela-se o registro sob nº 13 desta matrícula, nos termos do inciso I do Artigo 250 da Lei 6.015/73.- São José do Rio Preto, 07 de julho de 2023. O Oficial, 

AV.15/75053 - Protocolo nº 661.716 de 18/06/2024 (selo digital: 1114273310000000985735243):- Faz-se a presente para constar que o credor **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, do imóvel desta matrícula, foi **INCORPORADO** pelo **BANCO PAN S/A**, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida (CONTINUA NA FICHA 003)



<< Valide aqui este documento

/RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto / SP

Oficial Interino

LUÍS HENRIQUE MONTE MOR FORTES

CNM

111427.2.0075053-21

MATRICULA

75.053

FICHA

003

CNS

11.142-7

Paulista, nº. 1376, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF.59.285.411/0001-13 e NIRE: 35300012879 (JUCESP), conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 28 de junho de 2017, conforme registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, sob nº 550.628/17-4, em 12/12/2012.- São José do Rio Preto, 30 de julho de 2024.- O Oficial, *[Assinatura]*

AV.16/75053 - Protocolo nº 661.716 de 18/06/2024 (selo digital: 11142733100000098573824X):- Requereu-se a presente, aos 05 de julho de 2024, para constar à negatividade dos públicos leilões do imóvel objeto desta matrícula, em cumprimento ao artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/1997, conforme comprova os autos da primeira e segunda sessões do leilão público, ambas realizadas em São Paulo/SP, em 07/11/2023 e 08/11/2023, respectivamente; e a extinção da obrigação do ex-fiduciante com a fiduciária BANCO PAN S/A no termo de quitação, passado em São Paulo/SP, em 06 de junho de 2024.- São José do Rio Preto, 30 de julho de 2024.- O Oficial, *[Assinatura]*

AV.17/75053 - Protocolo nº 670.178 de 30/09/2024 (selo digital: 111427331000000103278124Q):- Por requerimento, passado na cidade de São Paulo/SP, datado de 25 de novembro de 2024, o BANCO PAN S/A, já qualificado, confirmado detentora da cédula de crédito imobiliário, por carta de B3 S/A (conta nº. 76230.00-0), passado em São Paulo/SP, datada de 09/09/2024, na qualidade de credora e titular da propriedade fiduciária, autorizou o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliária averbada sob nº. 9, nesta matrícula, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, 22 de outubro de 2024.- O Oficial, *[Assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/65BAW-HRTXX-9US9E-X85VQ>



<< Valide aqui este documento

RTIFICADO de acordo com o artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973 e artigo 19 § 11º da Lei nº14.382 de 27/06/2022, que revendo nos livros de cartório a seu cargo, deles verificou constar a matrícula nº.: **75053** do livro 2 - Registro Geral - constante desta fotocópia, e que além registros contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro registro de ônus ou transmissão, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta. O referido é verdade e dá fé. **São José do Rio Preto-SP, 23 de outubro de 2025.**

Rinaldo Rodrigues - Escrevente
(assinado digitalmente)

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, **ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.

Ao Oficial....:	R\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	12,56
Ao IPESP.....:	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município.:	R\$	2,21
Ao Min.Púb....:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,05

Pedido de certidão nº: 630771

Controle:



1390084

Página: 0006/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114273C3000000129386625F