



<< Valide aqui este documento

/RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 111427.2.0199293-72

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto

Oficial

GUMERCINDO DE SETA

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0199293-72

MATRÍCULA

199.293

FICHA

001

CNS

11.142-7

São José do Rio Preto-SP, 18 de maio de 2020

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TQJYT-7XUQ2-VPT7F-KDSCQ>

IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo lote 06, da quadra AC, 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 10,00 metros e divide-se com a Rua Projetada 25; do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel mede 20,00 metros e divide-se com o lote 05, do lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o lote 07 e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o lote 37, encerrando a área de 200,00 metros quadrados, distante 42,70 metros da esquina da Rua Projetada 09. **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: 1114273110000000300694204).- O Oficial,

AV.1/199293 - Protocolo nº 618.530 de 18/10/2022 (selo digital: 11142733100000069319722C):- 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.- São José do Rio Preto, 07 de novembro de 2022.- O Oficial,

R.2/199293 - Protocolo nº 618.530 de 18/10/2022 (selo digital: 11142732100000069341522K):- Por Contrato Particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º, do art. 61, Lei 4.380, de 21/08/1964, passado em Bauru/SP, datado de 29 de agosto de 2022; a proprietária AURORA FATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, (já qualificada), DEU EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis objeto das matrículas n.ºs. 199.258 À 199.269; 199.272 À 199.286; 199.289 À 199.292; 199.294 À 199.307; 199.310 À 199.328; 197.332 À 197.350; 199.331 À 199.342; 199.345 À 199.354; 199.357 À 199.361; 199.370 À 199.385; 199.388 À 199.402; 199.405 À 199.419; 199.422 À 199.438; 199.440 À 199.458 desta serventia, a 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), em abertura de crédito no valor de R\$ 16.964.699,27 (dezesseis milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e nove reais e vinte e sete centavos), com o objetivo de financiar a construção do empreendimento "AURORA I"; sendo que: **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 12 (doze) meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização definido (...CONTINUA NO VERSO...)



MATRÍCULA

199.293

FICHA

001

VERSO

CNS

11.142-7

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0199293-72

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TQJYT-7XUQ2-VPT7F-KDSCQ

no caput desta cláusula segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1° (primeiro) e 12° (décimo segundo) mês do prazo de amortização; b) 2% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13° (décimo terceiro) e 24° (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e c) 3% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25° (vigésimo quinto) e 36° (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros definidos no parágrafo anterior serão aplicados exclusivamente dentro do período de variação; No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. **PRAZO DE CARÊNCIA:** O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento; para garantia da dívida contraída pela empresa devedora ZR3 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, com sede na cidade de Bauru/SP, na Rua Francisco de Souza Barbosa, n°. 1-60, sala 07, Vila Monlevade, inscrita no CNPJ/MF.37.156.003/0001-29 e NIRE: 35232033373 (JUCESSP); e construtora ZOPONE ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, com sede na cidade de Bauru/SP, na Avenida Rodrigues Alves, n°. 34-53, Vila Coralina, inscrita no CNPJ/MF.59.225.698/0001-96, e as demais condições as constantes do instrumento particular, ficando uma via arquivada nesta serventia. Com o título foi apresentado o Ofício n°020/2022 / Agência Empresarial de Centro Oeste Paulista/SP emitido na cidade de Bauru em 11 de outubro de 2022, pela Caixa Econômica Federal - CEF, declarando que o empreendimento permanece, integralmente, enquadrado no PCCMV/PCVA.- São José do Rio Preto, 07 de novembro de 2022.- O Oficial,

AV.3/199293 - Protocolo n° 623.687 de 04/01/2023 (selo digital: 1114273E10000000719581232):- Faz-se a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 06171900.- São José do Rio Preto, 12 de janeiro de 2023.- O Oficial,

AV.4/199293 - Protocolo n° 623.687 de 04/01/2023 (selo digital: 111427331000000071958323K):- Por contrato particular, com caráter de escritura pública, de compra e venda 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, combinado com a Lei 14.118, de 12/01/2021 (Programa Casa Verde e Amarela), passado na cidade de São José do Rio Preto-SP, datado de 24 de outubro de 2022, consta que a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob n°.2, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, 12 de janeiro de 2023.- O Oficial,

(.....CONTINUA NA FICHA 002.....)

ri digital Todos os atos do Brasil são digitais. Registro de Imóveis Via Web. www.rimweb.org.br



<< Valide aqui este documento

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0199293-72
CNM: 111427.2.0199293-72
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

/RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São José do Rio Preto
Oficial Interino
LUÍS HENRIQUE MONTEMOR FORTES

MATRICULA
199.293

FICHA
002

CNS
11.142-7

R.5/199293 - Protocolo nº 623.687 de 04/01/2023 (selo digital: 111427321000000071958423K):- Por contrato referido na AV.4, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, à MARIA BEATRIZ FERREIRA DOS SANTOS, RG.654769825-SSP/SP e CPF/MF.564.855.868-65, brasileira, solteira, maior, consultora, residente e domiciliada na cidade de Bady Bassitt/SP, na Rua Projetada Um, nº. 2991, Res Jd Aurora, pelo valor de R\$ 20.608,00 (vinte mil, seiscentos e oito reais).- São José do Rio Preto, 12 de janeiro de 2023.- O Oficial,

R.6/199293 - Protocolo nº 623.687 de 04/01/2023 (selo digital: 111427321000000071958523I):- Por contrato referido na AV.4, 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\$ 96.389,00 (noventa e seis mil, trezentos e oitenta e nove reais), pelo prazo de 360 meses, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de R\$533,55, vencendo-se a primeira em 24/11/2022, com Sistema de Amortização: PRICE; e juros a taxa nominal de 5,00% ao ano, a taxa efetiva de 5,1161% ao ano, juros a taxa nominal de 0,4159% ao mês e a taxa efetiva de 0,4167% ao mês; 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 constantes no título, arquivado digitalmente na serventia.- São José do Rio Preto, 12 de janeiro de 2023.- O Oficial,

AV.7/199293 - Protocolo nº 623.687 de 04/01/2023 (selo digital: 1114273E1000000071958623S):- Por contrato referido na AV.4, a adquirente utilizou subsídios providos do FUNDO PAULISTA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FPHIS, Lei Estadual 12.801, de 15.01.2008 e Decreto Estadual 53.823, de 15.12.2008, em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS. - São José do Rio Preto, 12 de janeiro de 2023.- O Oficial,

AV.8/199293 - Protocolo nº 653.786 de 20/03/2024 (selo digital: 111427331000000092908524K):- Requereu-se em 27 de fevereiro de 2024, a presente para constar que, foi CONSTRUIDO no terreno objeto desta matrícula, através do programa "Minha Casa, Minha Vida", uma UNIDADE HABITACIONAL, que recebeu o nº 4012, da Rua Projetada 25, com 43,77 m², nos termos do Alvará de Regularização de Construção nº 61, expedido aos 20/02/2024 e Habite-se nº 47, expedido aos 23/02/2024, ambos pela municipalidade de Bady Bassitt-SP, tendo apresentado a Certidão Negativa de Débitos com Aferição sob nº 90.013.19533/77-001, expedida pela Receita Federal do Brasil, atribuído o valor de R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais).- São José do Rio Preto, 08 de abril de 2024.- O Oficial,

(...CONTINUA NO VERSO...)



<< Valide aqui este documento

MATRICULA
199.293.

FICHA
002
VERSO

CNS
11.142-7

AV.9/199293 - Protocolo nº 695.173 de 04/08/2025 (selo digital: 111427331000000137187126B):- A requerimento da credora fiduciária, aos 29 de dezembro de 2025, instruído com a certidão da intimação da fiduciante **MARIA BEATRIZ FERREIRA DOS SANTOS** (já qualificada) 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 **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF** (já qualificada), nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514 de 20/11/1997, sendo atribuído a consolidação o valor de **R\$ 153.249,20 (cento e cinquenta e três mil, duzentos e quarenta e nove reais e vinte centavos).///**

São José do Rio Preto/SP, 19 de janeiro de 2026.
Luiz Fernando da Silva Saravalli, Escrevente Autorizado,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TQJYT-7XUQ2-VPT7F-KDSCQ>



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TQJYT-7XUQ2-VPT7F-KDSCQ>

RTIFICO 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 uivos de cartório a seu cargo, deles verificou constar a matrícula n.º: **199293** do livro 2 - Registro Geral - constante desta fotocópia, e que além dos 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 janeiro de 2026.**

Anderson Alves de Miranda - Escrevente

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

Certidão de ato praticado protocolo nº: 695173

Controle:



1418315

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1114273C3000000137187226P