



<< Valide aqui este documento

CNM:112508.2.0128265-40

**VR0 Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

São José do Rio Preto - SP      CNS n.º 11.250-8

MATRÍCULA

FICHA

128.265

01

13 de fevereiro de 2025

CNM 112508.2.0128265-40

*C*

**IMÓVEL:- O APARTAMENTO 21B (VINTE E UM-B), LOCALIZADO NO PRIMEIRO PAVIMENTO, DO BLOCO B, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MESSINA, SITUADO NA AVENIDA PAULO MARCOS VIEIRA, Nº 3.860,** no loteamento Parque Residencial da Fraternidade 2, nesta cidade, com à área privativa de 44,77m², área comum de divisão não proporcional de 9,87 m², correspondente a uma vaga de garagem nº 24 (vinte e quatro), localizada no pavimento térreo, área comum de divisão proporcional de 31,1733 m², totalizando uma área de 85,8133 m², com uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,020282 ou 2,0282%, também para fins de rateio condominial. Cadastro Municipal sob nº **0435427000**, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- FAJ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ.52.963.261/0001-00, NIRE.35231323441), com sede nesta cidade, na Rua Candido Carneiro, nº 626, Bairro Bom Jesus.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.4/107.176, R.4/107.177, R.4/107.178, R.4/107.179, R.4/107.180, R.4/107.181 e R.4/107.182, todos em de 24 de janeiro de 2022, e R.152/116.736, em 13 de fevereiro de 2025 (instituição e especificação de condomínio), todos desta serventia.  
Selo digital.1125083110381514TJXC8V254

**O OFICIAL SUBSTITUTO**

**(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)**

**Av.1/128.265, em 13 de fevereiro de 2025.**

Selo digital.11250833103815142WWQOE25S

**(Prot. 381.514 - 30 de janeiro de 2025)**

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que a proprietária acima qualificada, conforme instrumento particular com força de escritura pública, nos termos e formas da Lei, registrado em 18 de julho de 2023, sob nº 8/116.736, **deu em primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros as respectivas **unidades autônomas** do empreendimento denominado **“EDIFÍCIO MESSINA”**, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, **para garantia de abertura de crédito no valor de R\$.4.807.666,00**, cuja a **forma de amortização, apuração e atualização da dívida**: será amortizada pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), quando houver saldo devedor constituído, ou terá o saldo credor reduzido com recursos financeiros próprios da devedora ou com recursos oriundos da comercialização das unidades, referente aos financiamentos concedidos aos adquirentes das unidades vinculadas ao empreendimento durante os prazos de construção/legalização e amortização. O saldo devedor relativo ao financiamento será constituído das parcelas liberadas na forma do item 6 do contrato. O saldo devedor é atualizado mensalmente à taxa anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização monetária proporcional, pelo critério “pro rata die” útil, definido em legislação específica vigente à época do evento, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, inclusive, e a data do evento, exclusive. Na hipótese de extinção do índice para apuração do saldo devedor, os valores passarão a ser atualizados pelos índices que vierem a ser determinados em legislação específica. A atualização monetária de que trata o item 2.3 “manter-se-á com periodicidade mensal ainda que o índice ali referido deixe de ser atualizado mensalmente. Caso a dívida não tenha sido liquidada até a data da liberação da última parcela do cronograma físico-financeiro, será apurado o saldo devedor remanescente, atualizado na forma do item 2.2, o qual será pago durante o prazo de amortização nos termos do item 4 do contrato.

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LUWKX-7WTL6-8R82C-ALJWC>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



&lt;&lt; Valide aqui este documento

MATRÍCULA

128.265

FICHA

01

verso

CNM 112508.2.0128265-40

**Prazo de amortização** do financiamento é de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, acrescido do prazo de construção/legalização de 30 meses, limitado a 60 (sessenta) meses. **Amortização:** Findo o prazo de construção/legalização de 30 meses e durante o prazo de amortização de 24 meses, a devedora pagará à credora, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura do contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros nominal calculados à taxa de juros acima definida (letra C.7), acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. **Comercialização das Unidades:** O percentual mínimo de unidades comercializadas comprovar-se-á mediante apresentação de "Promessas de Compra e Vendas de Unidade Autônoma e outras avenças" ou instrumentos contratuais equivalentes, celebrados entre a devedora e os promitentes compradores. Demais condições constantes do título. Para fins do Art. 33 da Lei 4.591/64 foi apresentado um Contrato de Compromisso de Venda e Compra, datado de 22 de dezembro de 2022, o qual encontra-se assinado digitalmente.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.2/128.265, em 13 de fevereiro de 2025.

Selo digital.1125083310381514ZTWGXU25G

(Prot. 381.514 - 30 de janeiro de 2025)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, objeto de incorporação imobiliária registrada sob nº 3/116.736, foi submetido ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, pela incorporadora FAJ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.3/128.265, em 13 de fevereiro de 2025.

Selo digital.1125083310381514BH4ER9252

(Prot. 381.514 - 30 de janeiro de 2025)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, objeto de incorporação imobiliária registrada sob nº 3/116.736, foi submetido ao programa **Casa Verde e Amarela**, nos termos da Lei 14.118/2021, conforme instrumento de enquadramento expedido pela Caixa Econômica Federal.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.4/128.265, em 16 de julho de 2025.

Selo digital.1125083J40386965632Q1825K

(Prot. 386.965 - 04 de julho de 2025)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando o **cancelamento do patrimônio de afetação averbado sob nº 3/116.736, transportado para Av.2/128.265**, conforme inciso I do Art. 31-E, da Lei 4.591/64.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

Continua na ficha 02

p/ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS

Continua na próxima ficha.

<< Valide aqui este documento  
VRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

128.265

FICHA

02

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

São José do Rio Preto - SP CNS n.º 11.250-8

16 de julho de 2025

CNM 112508.2.0128265-40

**Av.5/128.265, em 16 de julho de 2025.** Selo digital.1125083310386965VIVAE625V (Prot. 386.965 - 04 de julho de 2025)  
Conforme instrumento particular com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 4.380/64 e 9.514/97, assinado nesta cidade, aos 13 de junho de 2025, procedo a presente averbação, para ficar constando o desligamento do imóvel desta matrícula, da garantia hipotecária mencionada na Av.1/128.265, transportada do R.8/116.736, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

p/ (ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

**Av.6/128.265, em 16 de julho de 2025.** Selo digital.1125083310386965YRJ2SM25R (Prot. 386.965 - 04 de julho de 2025)  
Conforme instrumento particular mencionado na Av.5/128.265 e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob n.º 0435427021.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

p/ (ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

**R.7/128.265, em 16 de julho de 2025.** Selo digital.1125083210386965LATGDM25I (Prot. 386.965 - 04 de julho de 2025)  
Conforme instrumento particular mencionado na Av.5/128.265, **FAZ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$.195.000,00, para **KEVILYN CRISTINA OLIVEIRA DOS SANTOS** (RG.552421674-SSP-SP, CPF.581.193.828-46), brasileira, solteira, nascida em 22/06/2006, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Professora Lucia Maria Galli, nº 741, quadra 77, lote 08, Jardim Santo Antonio.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

p/ (ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

**R.8/128.265, em 16 de julho de 2025.** Selo digital.11250832103869658J4TSP25P (Prot. 386.965 - 04 de julho de 2025)  
Conforme instrumento particular mencionado na Av.5/128.265, **KEVILYN CRISTINA OLIVEIRA DOS SANTOS**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381), instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, **em garantia** do valor de R\$.146.387,02, que será amortizado em 420 meses, pelo Sistema de Amortização: PRICE, índice de atualização do saldo devedor: TR, com as seguintes taxas contratadas: 5,0000% nominal (a.a.), 5,1161% efetiva (a.a.), 0,4167% efetiva (a.m), sendo o vencimento do primeiro encargo mensal, em 16/07/2025 e reajuste dos encargos conforme item 4 do instrumento, como encargo inicial total de R\$.764,99. Para fins de eventual leilão público foi atribuído ao imóvel o valor de R\$.200.000,00. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

p/ (ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LUWKX-7WTL6-8R82C-ALJWC>

MATRÍCULA  
128.265

FICHA  
02  
verso

CNM 112508.2.0128265-40

Av.9/128.265, em 02 de junho de 2026.

Selo digital.1125083J40393791NES3BL269

(Prot. 393.791 - 23 de dezembro de 2025)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que o imóvel desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal - CEP:15082-452.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA

(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)

Av.10/128.265, em 02 de junho de 2026.

Selo digital.1125083J10393791BYHHGS26G

(Prot. 393.791 - 23 de dezembro de 2025)

A requerimento da interessada, assinado em Florianópolis/SC, em 19 de maio de 2026, integrante do procedimento de execução extrajudicial nº 393.791, procedo a presente averbação, para ficar constando a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo instruído o seu pedido com base na certidão de transcurso de prazo e purgação da mora expedida por este Serviço Registral, após regular procedimento de intimação da devedora fiduciante, a qual no prazo previsto em lei não purgou a mora; tendo sido atribuído à consolidação, para efeitos fiscais, o valor de R\$.202.787,70.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA

(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)

**CERTIFICO mais**, que a presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, conforme artigo 217, da Lei 10.406/2002 e Medida Provisória nº 2.200, de 28 de junho de 2001, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica. **CERTIFICO finalmente**, que a presente cópia, é reprodução autêntica da matrícula sob nº **128265**, extraída nos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, **que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão, quando da expedição desta (09:40:29). Nada mais. Eu, Aline Cristina Scatolin Cruz, Escrevente, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão. (Certidão solicitada conforme Protocolo sob nº 419.485, custas relacionadas na Certidão Talão do título de origem 393.791). São José do Rio Preto, 02 de junho de 2026.**

**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 nº 134/2022 CNJ.

2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP.

Valor da Certidão

Oficial.....	R\$ 44,20
Estado.....	R\$ 12,58
Ipesp.....	R\$ 8,60
Reg.Civil.....	R\$ 2,33
Trib. Justiça.....	R\$ 3,03
ISS.....	R\$ 2,21
M.P.....	R\$ 2,12

TOTAL...R\$ 75,05

Emol. do Estado e Taxa Ap. Serv. Justiça pagos por verba (Inst. G.R. n. 2167 de 220667 e Res. S.F.N. 471

Para conferir a procedência deste documento, efetue leitura QRCode (ONR) impresso na parte acima, lado esquerdo (valide aqui) ou pelo link lateral da certidão.

Para consultar validade de Selo Digital, que estará disponível em até 24 horas da emissão do ato, efetue leitura QRCode abaixo.

Selo:1125083C30393791PV3 YJE26T

