



MATRÍCULA
199.318

FICHA
001

CNS
11.142-7

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

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto
Oficial

GUMERCINDO DE SETA

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0199318-94

IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo lote 31, 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 26**; do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel mede 20,00 metros e divide-se com o lote 30, do lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o lote 32 e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o lote 12, encerrando a área de 200,00 metros quadrados, distante 82,72 metros da esquina da Rua Projetada 08. **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: 1114273110000000300719200).- O Oficial,**

AV.1/199318 - Protocolo nº 618.530 de 18/10/2022 (selo digital: 111427331000000069322222R):- 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.2/199318 - Protocolo nº 618.530 de 18/10/2022 (selo digital: 111427321000000069344022R):- 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 nºs. 199.258 À 199.269; 199.272 À 199.286; 199.289 À 199.307; 199.310 À 199.317; 199.319 À 199.328; 199.332 À 199.350; 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
199.318

FICHA
001
VERSO

CNS
11.142-7

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0199318-94

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 1º (primeiro) e 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização; b) 2% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e c) 3% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e 36º (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 (JUESP); 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 PMCMV/PCVA.- São José do Rio Preto, 07 de novembro de 2022.- O Oficial,

AV.3/199318 - Protocolo n° 626.985 de 28/02/2023 (selo digital: 1114273E10000000748254230):- Faz-se a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 06174400.- São José do Rio Preto, 13 de março de 2023.- O Oficial,

AV.4/199318 - Protocolo n° 626.985 de 28/02/2023 (selo digital: 111427331000000074825623I):- 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 29 de dezembro de 2022, consta que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob n°. 2, nesta matrícula.- São José do Rio Preto, 13 de março de 2023.- O Oficial,

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



<< Validate this document here

RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

199.318

FICHA

002

CNS

11.142-7

Código Nacional do CNM: 111427.2.0199318-94 199318-94
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto

Oficial Interino

LUÍS HENRIQUE MONTE MOR FORTES

R.5/199318 - Protocolo nº 626.985 de 28/02/2023 (selo digital: 111427321000000074825723I):- Por contrato referido na AV.4, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, à RENATA DA SILVA MACARIO, RG.555767905-SSP/SP e CPF/MF.446.753.398-24, brasileira, solteira, maior, consultor, residente e domiciliada na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Antonio Francisco Coutinho, nº. 101, Parque Residencial Dom Lafayette Libanio, pelo valor de R\$ 20.608,00 (vinte mil, seiscentos e oito reais).- São José do Rio Preto, 13 de março de 2023.- O Oficial,

R.6/199318 - Protocolo nº 626.985 de 28/02/2023 (selo digital: 111427321000000074825823G):- 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\$ 85.779,68 (oitenta e cinco mil, setecentos e setenta e nove reais e sessenta e oito centavos), pelo prazo de 360 meses, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de R\$475,99, vencendo-se a primeira em 24/01/2023, 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, 13 de março de 2023.- O Oficial,

AV.7/199318 - Protocolo nº 626.985 de 28/02/2023 (selo digital: 1114273E1000000074825923Q):- Por contrato referido na AV.4, a adquirente utilizou subsídios provindos 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, 13 de março de 2023.- O Oficial,

AV.8/199318 - Protocolo nº 653.786 de 20/03/2024 (selo digital: 111427331000000092911024Z):- 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 3953, da Rua Projetada 26, 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).- (...CONTINUA NO VERSO...)



<< Validate this document here

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0199318-94

MATRÍCULA

199.318

FICHA

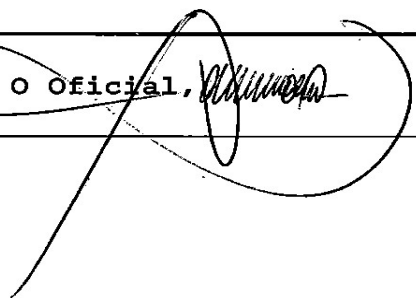
002

VERSO

CNS

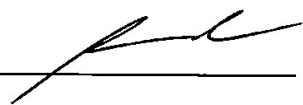
11.142-7

CNM: 111427.2.0199318-94

São José do Rio Preto, 08 de abril de 2024.- O Oficial, 

AV.9/199318 - Protocolo nº 689.262 de 02/06/2025 (selo digital: 111427331000000138858626X):- A requerimento da credora fiduciária, aos 19 de janeiro de 2026, instruído com a certidão da intimação da fiduciante **RENATA DA SILVA MACARIO** (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**, CNPJ/MF.00.360.305/0001-04 (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\$ 152.217,41 (cento e cinquenta e dois mil, duzentos e dezesseite reais e quarenta e um centavos).**-///

São José do Rio Preto/SP, 10 de fevereiro de 2026.

Anderson Vieira de Souza, Escrevente Autorizado, 



<< Validate this document here

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 uivos de cartório a seu cargo, deles verificou constar a matrícula n.º.: **199318** 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, 19 de fevereiro de 2026.**

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

Certidão de ato praticado protocolo nº: 689262

Controle:



1425653

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:

1114273C3000000138858726B