'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



MATRÍCULA: 57.455 | FICHA: 001 | **Código Nacional de Matrícula – CNM -119891.2.0057455-83**

Mirassol, 06 de julho de 2016

**IMÓVEL:-** **Apartamento nº63,** localizado no **6º Pavimento Superior – 6º Tipo,** do **Edifício Málaga - Bloco B,** parte integrante do **"Condomínio Residencial Andalucia"**, situado na **Estrada para a Fazenda São José nº05-50**, nesta cidade, município e comarca de **Mirassol-SP.**, constituído de sala de jantar/visita conjugada, terraço (conjugado a sala e a área de serviço), dois (2) dormitórios, sendo um 01 tipo suíte com WC privativo e 01 dormitório simples, WC social, cozinha, área de serviço, com área total real de **97,3059 m2.**, sendo 69,7000 m2 de área privativa real e 27,6059 m2 de área comum real, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,5458%, tendo direito a uma vaga de garagem simples **nº124**; confrontando em sua integridade, no sentido de quem da Estrada para a Fazenda São José (Via de Acesso) olha o empreendimento, pela frente: com espaço aéreo do empreendimento, recuo frontal da via de acesso; lado direito: com os apartamentos de final "2", com poço do elevador e hall social; lado esquerdo: com os apartamentos de final "4"; e fundos: com os apartamentos de final "4" e hall social. O empreendimento foi edificado sobre um terreno com a área de 6.595,00 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal de Mirassol sob **nº19.12.99.0087.01.063.**-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.
**PROPRIETÁRIA:-** **JC MOLINA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº3131, sala 14, centro, em São José do Rio Preto-SP., inscrita no CNPJ. Nº09.102.171/0001-04.-.-.-.-.-.-.-.-.
**REGISTROS ANTERIORES:-** Registro nº001, da matrícula nº48.172, de 26/07/2013 e registro da instituição de condomínio nº007, da referida matrícula nº48.172, de 06/07/2016, deste cartório. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. Protocolo nº126.919, de 22/06/2016.GS

---

**AV.001/57.455.-** Nos termos do artigo 167, item II, da Lei 6.015/73 dos Registros Públicos, procede-se a presente averbação, para ficar constando que a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, JC MOLINA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI., passou a denominar-se **"3JM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA"**, conforme comprovam a certidão específica expedia pela Junta Comercial do Estado de São Paulo aos 18/05/2022; cópia autenticada do contrato social e requerimento datado de 05 de maio de 2022, que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP.,19 de maio de 2022. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº161.302, de 10/05/2022)./amr/- Selo Digital:119891331000L2M57455A122Q

---

**R.002/57.455.** Conforme o contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária em garantia, nos termos dos artigos 22 e 38, ambos da Lei nº9.514/1997, passado nesta cidade de Mirassol-SP., aos 09 de fevereiro de 2024, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas com as firmas reconhecidas, que fica arquivado em microfilme, a proprietária **3JM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já antes qualificada, representada na forma da Lei, **TRANSMITIU** à **MARIANA PEREIRA ALEXANDRE DE SOUZA**, brasileira, solteira, nascida aos 04/02/1998, administradora, portadora do RG. nº52.296.352-3-SSP-SP., e inscrita no CPF. Nº424.569.488-23, residente e domiciliada na Rua João Paulo II, aptº 304, bloco 07, Jardim Laguna, em Mirassol-SP., **o imóvel objeto da presente matrícula**, pelo valor de R$218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais). O valor venal do imóvel para o presente exercício é de R$18.842,62. **OBS:-** Foi apresentada a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União em nome da outorgante vendedora, emitida aos 03/02/2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que também fica arquivada em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 22 de março de 2024. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº174.496, de 21/02/2024).GS – Selo Digital:119891321000L2M57455R2245

---

segue no verso...



119891 AA 0338932 0125
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mirassol - SP

**R.003/57.455**. Conforme o contrato referido no registro nº002, que fica arquivado em microfilme, a agora proprietária **MARIANA PEREIRA ALEXANDRE DE SOUZA**, solteira, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**, a **3JM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já antes qualificada, no ato devidamente representada na forma da Lei, pelo valor de R$214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais), a ser pago em trinta (30) parcelas anuais de R$4.504,27, vencendo a primeira em 10 de dezembro de 2024 e em trezentos e sessenta (360) parcelas mensais de R$1.448,17, vencendo-se a primeira no dia 10 de abril de 2024 e as demais parcelas no dia 10 dos meses subsequentes ao mês de vencimento da primeira parcela. Na composição dos valores mencionados anteriormente, tendo em vista o financiamento direto com a vendedora e credora fiduciária e a forma de pagamento parcelado, está acrescido de juros pré-fixados à taxa de 10,00%. Caso a compradora e devedora fiduciante pretenda antecipar o pagamento de qualquer uma das parcelas do financiamento direito junto a vendedora/credora fiduciária, esta se compromete a reduzir o montante de juros, que se dará proporcionalmente ao tempo de antecipação, ou seja, será levado em consideração o lapso temporal antecipado entre a data do efetivo pagamento em relação a data do vencimento da parcela financiada, sendo que, para apurar-se o "quantum" de juros será abatido da parcela antecipada, utilizar-se-á, na ocasião da antecipação de pagamento, a taxa de juros praticada para financiamento de imóveis no âmbito do SFH (Sistema Financeiro de Habitação), limitada a à taxa contratada. Aludidas parcelas serão reajustadas monetariamente de acordo com o IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado) mensalmente, tendo como base o reajuste do mês de março/2024. Além disso, o atraso no pagamento das parcelas acarretará multa de 2% (dois por cento) após o vencimento, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês. Para os fins do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R$218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais). **CONDIÇÕES**: Além destas, as demais constantes do contrato, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 22 de março de 2024. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº174.496, de 21/02/2024).GS – Selo Digital:119891321000L2M57455R3243

---

**AV.004/57.455.-** Procede-se à presente nos termos do parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº.9.514/97 e a requerimento da credora/fiduciária adiante nomeada, instruído com a notificação feita a fiduciante/devedora **MARIANA PEREIRA ALEXANDRE DE SOUZA**, solteira, maior, já antes qualificada e do comprovante do pagamento do ITBI., devido, para ficar constando a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA** em nome da credora fiduciária **3JM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já antes qualificada, representada na forma da Lei, no valor de **R$218.000,00** (duzentos e dezoito mil reais). Valor Venal/2025: R$19.739,39. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 11 de abril de 2025. O Escrevente Autorizado, André B. Silveira. O Oficial Substituto, José A. F. Navarrete Filho. (Protocolo nº181.169, de 16/12/2024).abs – Selo Digital:119891331000L2M57455A425E

---

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

## CERTIDÃO

Certifico e dou fé, nos termos do Art.19, § 1° da Lei 6.015 dos Registros Públicos, de 31.12.1973, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e que, além dos registros/averbações nela contidos, NÃO CONSTA nenhum outro ônus, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou alienação por qualquer título ou forma.- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.

Mirassol-SP, 11 de abril de 2025.

OFICIAL - BEL. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mirassol-SP

| | |
|---|---|
| Oficial.: | R$ 44,20 |
| Estado..: | R$ 12,56 |
| SEFAZ...: | R$ 8,60 |
| Sinoreg.: | R$ 2,33 |
| Tribunal: | R$ 3,03 |
| ISS.....: | R$ 1,37 |
| M.Publ..: | R$ 2,12 |
| Total...: | R$ 74,21 |

OFICIAL

SELO PAGO POR VERBA

1198913C30181169M5745525T

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS PARA ATOS NOTARIAIS.**

**ADVERTÊNCIA**: Este documento contém dados pessoais que constituem "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 13708/18 (LGPD) e Provimento CGJ.23/2020.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
Bel. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES
Oficial
Bel. RENATA PISA DE FREITAS CORREIA
Substituta
Bel. JOSÉ A. F. DA VARRENTE FILHO
Substituto

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'