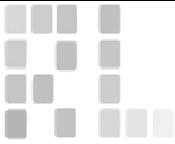




Valide aqui este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – SP
 Rua Rio De Janeiro, Nº 1755 – Bairro Centro – Cep: 15.600-052
 E-mail: contato@rifernandopolis.com.br
 Telefone: (17) – 3442-5838
RICARDO ALEXANDRE BARBIERI LEÃO - OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Matrícula	Ficha
53.216	01

FERNANDÓPOLIS-SP

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno constante do lote 04 (quatro), da quadra F, do loteamento **Mais Parque Fernandópolis, desta cidade**, situado do lado par da **Avenida Goiaba da Serra**, medindo 10 (dez) metros de frente para a referida Avenida Goiaba da Serra, 10 (dez) metros no fundo, confrontando com o lote 06, por 25 (vinte e cinco) metros do lado esquerdo, de quem da avenida olha para o terreno, confrontando com o lote 05 e 25 (vinte e cinco) metros do lado direito, confrontando com o lote 03, encerrando a **área de 250,00 metros quadrados**; distante 2,94 metros do ponto onde inicia a curva de confluência com a Rua Ipês.- **Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 32.705/00.- PROPRIETÁRIA: EMAISINCORP FERNANDÓPOLIS 119 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 17.982.405/0001-75, com sede em São José do Rio Preto-SP, na Rua XV de Novembro, nº 3.578, bairro Redentora.- **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: 04 (quatro)**, da matrícula **50.773**, de 12 de dezembro de 2013, deste Cartório.- Fernandópolis, 12 de dezembro de 2013.- O Oficial: (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
 Ofic.R.\$7,24-Est.R.\$2,07-Ipesp.R.\$1,52-Reg.Civil.R.\$0,38-T.Justça.R.\$0,38-Total.R.\$11,59.-

AV.1/53.216, feita em 12 de dezembro de 2013.- (INDIVISIBILIDADE). Procede-se a presente averbação para constar que no Ato de Aprovação do loteamento, expedido pela Prefeitura Municipal, que se encontra arquivado neste Cartório, **ficou estabelecida a indivisibilidade do terreno objeto desta matrícula, não podendo o mesmo ser subdividido ou reparcelado**. Protocolo nº 169.339, de 05/11/2013.- O Oficial: (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
 Não devido emolumentos.-

AV.2/53.216, feita em 30 de abril de 2024.- (CADASTRO). Pelo instrumento particular que deu origem ao R.4 infra, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está **cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3360600**, conforme certidão de valor venal, que fica arquivada.- Protocolo nº 234.348, de 18/04/2024.- A Substituta do Oficial: (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-
 Emolumentos: Ofic.R.\$22,10- Est.R.\$06,28- Secr.Fazenda.R.\$04,30- Reg.Civ.R.\$01,16- T.Just.R.\$01,52- MP.R.\$01,06- ISS.R.\$00,88- Total.R.\$37,30.- [Selo Digital nº 123679331000000014006724E].-

AV.3/53.216, feita em 30 de abril de 2024.- (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO E NIRE). Pelo instrumento particular que deu origem ao R.4 infra, procede-se a presente averbação para constar em relação a proprietária do imóvel desta matrícula o seguinte: **1) a alteração da denominação social, de EMAISINCORP FERNANDÓPOLIS 119 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., para EMAIS URBANISMO FERNANDÓPOLIS 119 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., conforme Ficha Cadastral Simplificada expedida pela JUCESP- Junta Comercial do Estado de São Paulo, que fica arquivada, e cópia autenticada da Primeira Alteração e Consolidação Contratual de Sociedade Limitada, feita em São José do Rio Preto-SP, datada de 03 de outubro de 2014, devidamente registrada sob nº 186.996/15-9, em data de 29 de abril de 2015, na JUCESP- Junta Comercial do Estado de São Paulo, que se encontra arquivada nesta Serventia no protocolo oficial nº 190.459; e, 2) que está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35227419579, conforme ficha cadastral completa, que fica arquivada.- Protocolo nº 234.348, de 18/04/2024.- A Substituta do Oficial: (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-
 Emolumentos: Ofic.R.\$22,10- Est.R.\$06,28- Secr.Fazenda.R.\$04,30- Reg.Civ.R.\$01,16- T.Just.R.\$01,52- MP.R.\$01,06- ISS.R.\$00,88- Total.R.\$37,30.- [Selo Digital nº**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXGHH-UBEXY-2XPCA-QLC2K>

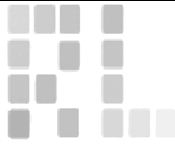
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – SP

Rua Rio De Janeiro, Nº 1755 – Bairro Centro – Cep: 15.600-052

E-mail: contato@rifernandopolis.com.br

Telefone: (17) – 3442-5838

RICARDO ALEXANDRE BARBIERI LEÃO - OFICIAL

Matrícula

53.216

Ficha

01

verso

123679331000000014006824C].-

R.4/53.216, feito em 30 de abril de 2024.- (VENDA E COMPRA). Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, feito em São José do Rio Preto-SP, datado de 28 de março de 2024, a proprietária **EMAS URBANISMO FERNANDÓPOLIS 119 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ nº 17.982.405/0001-75, NIRE nº 35227419579, com sede em São José do Rio Preto-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubtschek de Oliveira, nº 3.631, Jardim Moyses Miguel Haddad, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 76.520,23 (setenta e seis mil, quinhentos e vinte reais e vinte e três centavos), a **NILTON CESAR DA SILVA JUNIOR**, RG nº 48.160.422-4-SSP/SP, CPF nº 418.184.518-40, comerciante e a sua mulher **LETÍCIA PASSOLONGO SILVA**, RG nº 42.088.506-7-SSP/SP, CPF nº 446.083.538-02, médica, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ~~residentes e domiciliados~~ nesta cidade, na Rua Luiz Carlos Ribeiro, nº 196, Parque Universitário. ITBI pago no valor de R\$ 2.295,61.- Protocolo nº 234.348, de 18/04/2024.- A Substituta do Oficial: (assinatura) (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).- Emolumentos: Ofic.R\$831,82- Est.R\$236,41- Secr.Fazenda.R\$161,81- Reg.Civ.R\$43,78- T.Just.R\$57,09- MP.R\$39,93- ISS.R\$33,27- Total.R\$1.404,11.- [Selo Digital nº 123679331000000014006924C].-

R.5/53.216, feito em 30 de abril de 2024.- (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Pelo instrumento particular que deu origem ao R.4 retro, o(a)(os) proprietário(a)(os) e devedor(a)(es) fiduciante(s), já qualificado(a)(os), **ALIENOU(ARAM) FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula à credora fiduciária **CANOPUS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, CNPJ nº 68.318.773/0001-54, NIRE nº 51300012031, com sede em Cuiabá-MT, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 1.944, Sobre Loja, Jardim Kennedy, para garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 226.467,53 (duzentos e vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e cinquenta e três centavos), referente a cota 342, do grupo 9900, correspondente ao saldo de 126 (cento e vinte e seis) parcelas mensais e sucessivas, sendo 125 (cento e vinte e cinco) no valor de R\$ 1.797,43 cada uma e 01 (um) no valor de R\$ 1.788,78, que será liquidado em parcelas mensais, nas datas correspondentes às Assembleias Gerais Ordinárias, corrigido de acordo com a evolução do crédito objeto do respectivo plano de consórcio, ou seja, anualmente, sempre no mês correspondente àquele em que ocorreu a Assembleia Geral Ordinária, quando o grupo foi constituído, de acordo com o INCC-Índice Nacional de Custo da Construção, divulgado pela FGV, equivalente às parcelas de nºs 25 a 149 cada uma, ao percentual de 0,6975%, e a parcela de nº 150, ao percentual de 0,6885%, as quais serão acrescidas as taxas contratuais, inclusive taxa de administração, com vencimento da primeira parcela previsto para o dia 15 de abril de 2024 e a última para o dia 14 de setembro de 2034, o grupo/cota em referência possui o prazo originário de 150 meses, ou seja, 150 parcelas mensais e sucessivas, das quais foram amortizadas 24 parcelas, remanescendo 126 parcelas a serem pagas; para os fins de venda em público leilão, o imóvel foi avaliado e a ele atribuído o valor de R\$ 76.520,23, conforme disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97.- As demais condições são as constantes do instrumento particular.- Protocolo nº 234.348, de 18/04/2024.- A Substituta do Oficial: (assinatura) (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).- (Emolumentos cotados no R.4/53.216).- [Selo Digital nº 123679331000000014007024T].-

AV.6/53.216, feita em 30 de abril de 2024.- (RESTRICÇÕES). Pelo instrumento particular que deu origem ao R.4 retro, procede-se a presente averbação, nos termos do § 7º, do artigo 5º, da Lei nº 11.795, para fazer constar as **restrições às quais fica submetido o imóvel desta matrícula,**

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXGHH-UBEXY-2XPCCA-QLC2K>



Valide aqui este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – SP
 Rua Rio De Janeiro, Nº 1755 – Bairro Centro – Cep: 15.600-052
 E-mail: contato@rifernandopolis.com.br
 Telefone: (17) – 3442-5838
RICARDO ALEXANDRE BARBIERI LEÃO - OFICIAL

LIVRO Nº. 2 – REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
FERNANDÓPOLIS-SP

Matrícula: **53.216** Ficha: **02** (CNS) 12.367-9

estabelecidas nos incisos II à IV, do parágrafo 5º, do referido artigo 5º, a saber: II- não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III- não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e, IV- não pode ser dado em garantia de débito da administradora. Protocolo nº 234.348, de 18/04/2024.- A Substituta do Oficial: (assinatura) (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).- (Emolumentos ~~estados no R. 4/53.216~~).- [Selo Digital nº 12367933100000014007124P].-

AV.7/53.216, feita em 30 de abril de 2024.- (INDISPONIBILIDADE). Conforme Comunicado de Indisponibilidade, Protocolo nº 202110.2817.01885366-IA-041, datado de 28 de outubro de 2021, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, procede-se a presente averbação para constar que, nos autos da Ação de Representação Criminal, Processo nº 00001228520194036124, da 1ª Vara Federal de Jales-SP foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** do devedor fiduciário **NILTON CESAR DA SILVA JUNIOR**, CPF nº 418.184.518-40, cujo levantamento dependerá de autorização judicial.- Protocolo nº 234.348, de 18/04/2024.- A Substituta do Oficial: (assinatura) (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).- Emolumentos: Ofic.R\$22,10- Est.R\$06,28- Secr.Fazenda.R\$04,30- Reg.Civ.R\$01,16- T.Just.R\$01,52- MP.R\$01,06- ISS.R\$00,88- Total.R\$37,30.- [Selo Digital nº 12367933100000014007224N].-

AV.8/53.216, feita em 07 de abril de 2026.- (CONSOLIDAÇÃO).- Pelo requerimento feito em São José do Rio Preto-SP, datado de 20 de março de 2026, que fica arquivado, procede-se a presente averbação, nos termos do § 7º, artigo 26, da Lei nº 9.514/97, da **consolidação da propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula, constituída nos termos do R.5 retro, na pessoa da credora, **CANOPUS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, já qualificada, pelo valor de R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais). O requerimento foi instruído com a(s) certidão(ões) da(s) intimação(ões) do(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s) e da não purgação da mora.- Protocolo nº 246.339, de 29/09/2025.- A Substituta do Oficial: (assinatura) (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).- Emolumentos: Ofic.R\$298,72- Est.R\$84,90- Secr.Fazenda.R\$58,11- Reg.Civ.R\$15,72- T.Just.R\$20,50- MP.R\$14,34- ISS.R\$11,95- Total.R\$504,24.- [Selo Digital nº 12367933100000023532326C].-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXGHH-UBEXY-2XPCQA-QLC2K>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – SP

Rua Rio De Janeiro, Nº 1755 – Bairro Centro – Cep: 15.600-052

E-mail: contato@rifernandopolis.com.br

Telefone: (17) – 3442-5838

RICARDO ALEXANDRE BARBIERI LEÃO - OFICIAL

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente foi expedida em INTEIRO TEOR da **matrícula 53.216**, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 19, da Lei 6.015/73, onde se contém todos os atos de registro e averbação (*) relacionados ao imóvel até 06/04/2026. CERTIFICO mais, que a presente equivale a uma CERTIDÃO VINTENÁRIA, no caso de a matrícula tiver sido descerrada há mais de vinte anos. CERTIFICO mais e finalmente, que não havendo na matrícula registro de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias ou registro/averbação de ônus reais (*), ou havendo, mas posteriormente cancelados, equivale a presente a uma CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS. *A presente certidão foi expedida de forma eletrônica e, em meio eletrônico ou de forma impressa, tem garantia de validade e fé pública, nos termos do §7º, do artigo 19, da Lei 6.015/73, mediante verificação da autenticidade por meio do link disponibilizado na borda lateral desta.* O referido é verdade e dá fé.

Fernandópolis-SP, 07/04/2026.

Rodrigo Vilela Maia - Escrevente, assinado digitalmente.

() São passíveis de registros ou averbações, entre outros. as alienações, locações, ônus reais (hipotecas, compromissos de compra e venda servidões usufruto etc.), citações de ações reais e pessoais reipersecutórias, indisponibilidades, ineficácias, penhoras etc.*

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,77	R\$ 74,61

Para lavratura de escrituras, esta certidão terá validade por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60, “c”)
Protocolo: 246339

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

Selo Digital: 1236793C3000000023549226L



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXGHH-UBEXY-2XPCCA-QLC2K>