



IO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto

Oficial

GUMERCINDO DE SETA

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

173.486

FICHA

001

CNS

11.142-7

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0173486-87

IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo lote 12, da quadra 15, situado no loteamento denominado RESIDENCIAL ALTA VISTA, desta cidade, município e comarca de São José do Rio Preto, que assim se descreve: Pela frente mede 11,00 metros e divide-se com a rua Projetada Dois, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 23,00 metros e divide-se com o lote 11, do lado esquerdo mede 23,00 metros e divide-se com o lote 13 e finalmente nos fundos mede 11,00 metros e divide-se com o lote 17; **encerrando a área de 253,00 metros quadrados**, distante 14,00 metros da esquina da rua Projetada Catorze. **PROPRIETÁRIA:-** CCLM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 10.013.333/0001-09, com sede nesta cidade, na Avenida Arthur Nonato nº 2627, 1º andar, sala 01, Jardim Santa Catarina. **REGISTRO ANTERIOR:-** R.005 da Matrícula nº. 96.599 desta Serventia e aquisição em 23/10/2008. **Protocolo nº 485.677 de 12/12/2016.** São José do Rio Preto, 23 de dezembro de 2.016. O Oficial,

AV.001/173.486-Protocolo nº 488.226 de 01/02/2017:- Requereu-se em 25 de Janeiro de 2017, a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 332018000.- São José do Rio Preto, 13 de Fevereiro de 2.017. O Oficial,

R.002/173.486-Protocolo nº 488.226 de 01/02/2017:- Por escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, aos 25 de Janeiro de 2017, no livro 995, páginas 293/295, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, à EMILIO JORGE ARMIATO, RG.17.622.088-SSP/SP, CPF/MF.107.019.468/90, brasileiro, comerciante, e sua esposa VALDINEI CRISTINA ALVES ARMIATO, RG.26.188.776-2-SSP/SP, CPF/MF.159.326.938/27, brasileira, professora, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Santos Verona, nº 224, Residencial Alta Vista, pelo valor de R\$126.253,88 (cento e vinte e seis mil, duzentos e cinquenta e três reais e oitenta e oito centavos).- São José do Rio Preto, 13 de Fevereiro de 2.017. O Oficial,

AV.003/173.486-Protocolo nº 488.236 de 01/02/2017:- Nos termos do Artigo 213, Inciso I, item "c", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, requereu-se a presente para constar que, conforme Lei Municipal nº 10.892, de 15/03/2011, a RUA PROJETADA DOIS, do imóvel objeto desta matrícula teve sua denominação mudada para RUA SANTOS VERONA, pelo novo emplacamento municipal.- São José do Rio Preto, 13 de Fevereiro de 2.017. O Oficial,

AV.004/173.486-Protocolo nº 488.236 de 01/02/2017:- Requereu-se em (.....CONTINUA NO VERSO.....)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYZHJ-DU3QF-JXY38-FQ558>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

173.486

FICHA

001

VERSO

CNS

11.142-7

Código Nacional de Matrícula 111427 2 0173486-87

01 de Fevereiro de 2017, a presente para constar que os proprietários CONSTRUIRAM no terreno objeto da matrícula supra, UM PRÉDIO RESIDENCIAL com DOIS PAVIMENTOS e PISCINA, que recebeu o nº 224, da Rua Santos Verona, com 246,46 m² de área construída, (sendo pavimento térreo - residência=86,96 m², garagem=31,59 m², varanda=24,94 m², pavimento superior-residência=86,28 m², sacada=16,69 m²), nos termos do Alvará de Construção nº 1105, expedido aos 06/05/2014, e Habite-se nº 27, expedido aos 10/01/2017, ambos pela municipalidade local, tendo apresentado a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros sob nº 000232017-88888836 e CEI: 51.238.43836/64, expedida pela Receita Federal do Brasil aos 31/01/2017, sendo atribuído a construção o valor de R\$453.746,12 (quatrocentos e cinquenta e três mil, setecentos e quarenta e seis reais e doze centavos).- São José do Rio Preto, 13 de Fevereiro de 2.017. O Oficial, _____

R.005/173.486-Protocolo nº 521.790 de 10/08/2018:- Por escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, aos 30 de Julho de 2018, no livro 1034, às páginas 387/390; LEONARDO CAMPOS MOLINA, RG.54.307.512-6-SSP-SP e CPF/MF.398.908.898/03, brasileiro, solteiro, maior, estudante; e LETICIA CAMPOS MOLINA, RG.54.307.511-4-SSP-SP e CPF/MF.398.909.188/38, brasileira, solteira, estudante, menor impúbere, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Santos Verona, nº 224, Residencial Alta Vista, (na proporção de 50% a cada um) HOUVERAM A NUA PROPRIEDADE o imóvel objeto desta matrícula, por PERMUTA feita com EMILIO JORGE ARMIATO e s/mª VALDINEI CRISTINA ALVES ARMIATO, pelo valor de R\$386.666,66 (trezentos e oitenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).- São José do Rio Preto, 24 de Agosto de 2.018. O Oficial, _____

R.006/173.486-Protocolo nº 521.790 de 10/08/2018:- Por escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, aos 30 de Julho de 2018, no livro 1034, às páginas 387/390; SERGIO MARCELO MOLINA, RG.20.966.553-1-SSP-SP e CPF/MF.127.842.798/80, brasileiro, empresário, e sua esposa ANDRÉIA CRISTINA CAMPOS MOLINA, RG.24.160.885-5-SSP-SP e CPF/MF.181.499.508/00, brasileira, empresária, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santos Verona, nº 224, Residencial Alta Vista, HOUVERAM O USUFRUTO do imóvel objeto desta matrícula, por PERMUTA feita com EMILIO JORGE ARMIATO e s/mª VALDINEI CRISTINA ALVES ARMIATO, pelo valor de R\$193.333,33 (cento e noventa e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).- São José do Rio Preto, 24 de Agosto de 2.018. O Oficial, _____

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYZHJ-DU3QF-JXY38-FQ558>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



IO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto

Oficial

GUMERCINDO DE SETA

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

173.486

FICHA

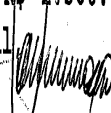
002

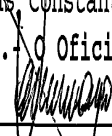
CNS

11.142-7

Código Nacional de Matrícula 111427 2 0173486-87

AV.7/173486 - Protocolo nº 578.601 de 12/04/2021 (selo digital: 11142733100000043921621U):- Por escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, aos 01 de abril de 2021, no livro 1127, às fls.129/131, faz-se a presente para constar que o usufruto do imóvel objeto desta matrícula extinguiu-se pela renúncia dos usufrutuários SERGIO MARCELO MOLINA e sua mulher ANDREIA CRISTINA CAMPOS MOLINA, cancelando-se o R.6, nos termos do inciso I do artigo 1410 do Código Civil Brasileiro; esclarecendo que possui outros bens, meios e rendas para garantia de sua subsistência.- São José do Rio Preto, 07 de maio de 2021.- O Oficial, 

R.8/173486 - Protocolo nº 664.636 de 23/07/2024 (selo digital: 11142732100000098853124E):-Por contrato particular, com caráter de escritura pública, de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, na forma dos artigos 22 e 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, combinado com o artigo 61 da Lei 4.380, de 21/08/1964, passado na cidade de São Paulo-SP, datado de 11 de julho de 2024, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, à SERGIO MARCELO MOLINA, RG.209665531-SSP/SP e CPF/MF.127.842.798-80, brasileiro, empresário, e sua mulher ANDREIA CRISTINA CAMPOS MOLINA, RG.241608855-SSP/SP e CPF/MF.181.499.508-00, brasileira, empresaria, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Elza Caldeira Caldas, nº. 323, Recanto do Lago, pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).- São José do Rio Preto, 05 de agosto de 2024.- O Oficial, 

R.9/173486 - Protocolo nº 664.636 de 23/07/2024 (selo digital: 11142732100000098853324A):-Por contrato referido no R.8, os proprietários ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF. nº 60.701.190/0001-04 e NIRE: 35300023978 (JUCESSP), pelo valor de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), pelo prazo de 328 meses, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de R\$ 16.053,28; vencendo-se a primeira em 11/08/2024; Sistema de Amortização:- SAC-Sistema de Amortização Constante; Taxa efetiva de juros anual: 11,89%, Taxa nominal de juros anual: 11,2874%, Taxa efetiva de juros mensal: 0,9406%, Taxa nominal de juros mensal: 0,8952%; 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 as constantes do título, ficando uma via arquivada em Cartório.- São José do Rio Preto, 05 de agosto de 2024.- O Oficial, 

(.....CONTINUA NO VERSO.....)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYZHJ-DU3QF-JXY38-FQ558>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui este documento

173.486

FICHA

002

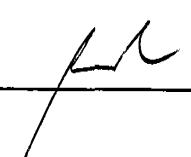
VERSO

CNS

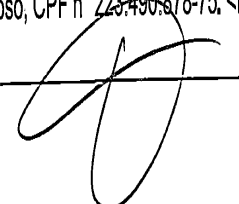
11.142-7

AV.10/173486 - Protocolo nº 702.715 de 30/10/2025 (selo digital: 111427331000000133624325R):- Por certidão, expedida pelo 28º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em 30/10/2025, nos autos de Execução Civil (Processo nº 1089732-92.2025.8.26.0100), movida por BANCO DAYCOVAL S.A., CNPJ nº 62.232.889/0001-90, contra SERGIO MARCELO MOLINA (já qualificado), consta que os direitos dos fiduciários do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados para garantia da execução no valor de R\$ 392.639,36 (trezentos e noventa e dois mil, seiscentos e trinta e nove reais e trinta e seis centavos); houve decisão em 16/10/2025, folhas 145/6, para penhora de fração superior à pertencente ao executado.- São José do Rio Preto, 13 de novembro de 2025.- O Oficial Interino, Ubiratã Carlos Pires,

AV.11 / 173.486. Protocolo nº 705.508, em 28/11/2025. Nos termos do requerimento datado do dia 07 de Maio de 2026, firmado em São Paulo / SP, instruído da respectiva guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI), promove-se esta averbação para, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, fazer constar a CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da instituição credora fiduciária e requerente ITAU UNIBANCO SA, já qualificada, (o). Houve intimação da parte devedora fiduciante para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, conforme procedimento de intimação que tramitou nesta Serventia Imobiliária, arquivado nesta data. Foi atribuído à consolidação o valor de R\$ 1.500.000,00. <fim do ato>

São José do Rio Preto, 13/05/2026.  (Anderson Vieira de Souza - Escrevente Autorizado). Selo digital: 1114273310000001459097268

AV.12 / 173.486. Protocolo nº 727.655, em 07/08/2026. Pelo requerimento e termo de quitação, datados de 04 de agosto de 2026, firmados na cidade de São Paulo/SP, instruídos com os Autos de 1º e 2º Leilões Públicos, realizados presencialmente e online, respectivamente nos dias 27 de julho de 2026, e 03 de agosto de 2026, pela Leiloeira Oficial Srª Ana Cláudia Carolina Campos Frazão - matrícula JUCESP nº 836, em cumprimento ao disposto no art. 27, da Lei 9.514/97, procede-se esta averbação para consignar que os leilões públicos resultaram negativos, dando-se a dívida originária do R. 09, desta matrícula como quitada, ficando em consequência consolidada propriedade plena em favor do credor ITAU UNIBANCO S.A., anteriormente qualificado, neste ato representado por suas procuradoras Gilmara Santana de Oliveira, CPF nº 406.142.658-35 e Fabiola Cecato Mancini Scaliante Cardoso, CPF nº 223.490.878-75. <fim do ato>

São José do Rio Preto, 24/08/2026.  (Renildo da Costa Sercundo - Escrevente autorizado). Selo digital: 111427331000000152387026J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYZHJ-DU3QF-JXY38-FQ558>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto / SP
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda
Oficial

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto / SP
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda
Oficial

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

CERTIFICO de acordo com o artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973 que revendo nos arquivos de cartório a seu cargo, a matrícula do livro 2 - Registro Geral - constante desta fotocópia, e que além dos registros contidos na referida matrícula, **não consta nenhum outro registro de ônus reais, encargos, cláusulas ou condições de quaisquer natureza, bem como assim, de ações reais e pessoais reipersecutórias**, registrados até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta. . CERTIFICO **MAIS, que esta certidão não elide a necessidade de se comprovar a distribuição de ações reais e pessoais reipersecutórias no foro judicial**. O referido é verdade e dá fé. São José do Rio Preto, data e hora abaixo indicadas.

Assinado Digitalmente

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 2,29
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 77,89

Certidão expedida às 15:32:08 horas do dia 24/08/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por
30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1114273C3000000152387126X.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS
CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYZHJ-DU3QF-JXY38-FQ558>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYZHJ-DU3QF-JXY38-FQ558>

EM BRANCO