

São José do Rio Preto

Oficial

GUMERCINDO DE SETA

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0121971-14

MATRÍCULA
121.971FICHA
001

IMÓVEL:- unidade autônoma sob n°. 74, localizada no 7º Pavimento, do TERRAÇO JUSCELINO RESIDENCE CLUB, com frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n° 2.040, no JARDIM TARRAF III, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, composto de três (3) dormitórios, sendo um tipo suíte, sala de estar/jantar com terraço, banheiro social, cozinha e área de serviço com WC, com área útil privativa de 124,13 m², área comum de 39,7013 m² e área total construída de 163,8313 m², competindo-lhe uma quota parte ideal de 49,7486 m², equivalente a 1,3819% do terreno e nas demais dependências e instalações de uso; possuindo o direito a 2 vagas de garagem vinculadas n°s 11 e 12 localizadas no 1º pavimento, com uma área útil de estacionamento de 10,35 m², competindo-lhes uma quota parte ideal de 2,2627 m², equivalente a 0,0629%. PROPRIETÁRIA:- CONDOMÍNIO TERRAÇO JUSCELINO RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob n° 09.328.877/0001-80, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n° 2040, Jardim Tarraf II. REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n°. 60.524 deste Oficial e aquisição aos 05/03/2008.- São José do Rio Preto, 11 de Outubro de 2011.- O OFICIAL,

AV.001/121.971:- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa uma HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF. n° 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n°, Vila Yara, cidade de Osasco-SP, conforme R.006 da matrícula de procedência.- São José do Rio Preto, 11 de Outubro de 2011.- O OFICIAL,

AV.002/121.971:- Requereu-se a presente para constar que, o credor BANCO BRADESCO S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca constante na AV.001 desta matrícula, conforme instrumento de quitação, passado em São Paulo/SP, datado de 13 de Setembro de 2011.- São José do Rio Preto, 11 de Outubro de 2011.- O OFICIAL,

R.003/121.971:- Por escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de Notas local, aos 20 de Dezembro de 2011, no livro 886, às fls.193, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, à TEREZINHA PINHEIRO FLEURY NOVAES, RG.4.793.302-1-SSP-SP e CPF/MF.141.737.948/00, brasileira, viúva, maior, professora aposentada, residente e domiciliada na cidade de São Paulo/SP, na Rua Helena, n° 300, apt° 52, Torre Helena, Vila Olímpia, pelo valor de R\$265.000,00 (Duzentos e Sessenta e Cinco Mil Reais).- São José do Rio Preto, 27 de Fevereiro de 2012. O Oficial,

(CONTINUA NO VERSO)

AV.004/121.971:- Requereu-se em 29 de outubro de 2012, para constar que, o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 257163000.- São José do Rio Preto, 19 de Novembro de 2.012. O Oficial, *Antônio*

R.005/121.971:- Por escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de notas local, aos 29 de outubro de 2012, no livro 905, às páginas 213, a proprietária TEREZINHA PINHEIRO FLEURY NOVAES (já qualificada), DOOU O USUFRUTO VITALÍCIO, do imóvel objeto desta matrícula, à SUZANA MARIA PINHEIRO NOVAES RAUBER, RG. 3.838.705-0-SSP/SP e CPF/MF. 378.923.558/04, brasileira, professora aposentada, casada com ALOYSIO RAIMUNDO RAUBER, RG. 54.140.569-X-SSP/SP e CPF/MF. 009.657.150-00, brasileiro, engenheiro mecânico, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Rubião Junior n°3.232, apt°114-Centro, e o usufruto vitalício e livre administração a favor de sua filha a usufrutuária, pelo valor de R\$88.333,33 (oitenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).- São José do Rio Preto, 19 de Novembro de 2.012. O Oficial, *Antônio*

R.006/121.971:- Por escritura pública referido no R.005, a proprietária TEREZINHA PINHEIRO FLEURY NOVAES (já qualificadas), DOOU A NUA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, à 01) ANA LUIZA NOVAES RAUBER, RG.42.323.698-2-SSP/SP e CPF/MF. 368.546.178/80, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Rubião Junior n°3232 e 02) ALOYSIO NOVAES RAUBER, RG. 42.323.433-X-SSP/SP e CPF/MF. 338.723.958/07, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, à Rua Cornucópia n°364, Jardim Cidade Pirituba, pelo valor de R\$176.666,66 (cento e setenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e seis centavos).É da parte disponível dos bens dela doadora, razão por que, não deverá o seu valor por morte dela ser trazido à colação.- São José do Rio Preto, 19 de Novembro de 2.012. O Oficial, *Antônio*

AV.7/121971 - Protocolo n° 636.243 de 14/07/2023 (selo digital: 111427331000000807071232):- Requereu-se em 13 de julho de 2023, a presente para constar que, a coproprietária ANA LUIZA NOVAES RAUBER, contraiu matrimônio com BRAYON MAGALHAES DE MORAIS, RG.567839953-SSP/SP e CPF/MF.018.445.501-41, brasileiro, psicólogo, sob o regime de completa e absoluta separação de bens, na vigência da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n° 22.799, do Oficial de Registro de Imóveis de Votuporanga-SP, na qual o contraente continua a assinar o mesmo nome e a contraente em virtude do casamento passou a assinar o nome de ANA LUIZA NOVAES RAUBER DE MORAIS, nos termos do assento de casamento matrícula: 121376 01 55 2021 2 00064 283 0019705 23, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais(....CONTINUA NA FICHA 002.....)

MATRÍCULA	FICHA	CNS
121.971	002	11.142-7

São José do Rio Preto
Oficial Interino
LUÍS HENRIQUE MONTEMOR FORTES

de Votuporanga-SP.- São José do Rio Preto, 21 de julho de 2023.- O Oficial 

R.8/121971 - Protocolo nº 636.243 de 14/07/2023 (selo digital: 1114273210000000807073230):- Por escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, aos 13 de julho de 2023, no livro 1230, às páginas 274/278, 1) **ANA LUIZA NOVAES RAUBER DE MORAIS** casada com **BRAYON MAGALHAES DE MORAIS**; e 2) **ALOYSIO NOVAES RAUBER**; (já qualificados), (**TRANSMITEM A SUA PROPRIEDADE**); e, **SUZANA MARIA PINHEIRO NOVAES RAUBER** casada com **ALOYSIO RAIMUNDO RAUBER**, (já qualificados), (**TRANSMITEM O USUFRUTO VITALÍCIO**), **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, à **DANIELA SIMOES PETROLI ALBERICI**, RG.437090231-SSP/SP e CPF/MF.352.013.868-90, brasileira, empresária, casada com **MICHEL PETROLI ALBERICI**, RG.283451932-SSP/SP e CPF/MF.283.616.868-43, brasileiro, advogado, sob o regime de separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº.17.115, deste Oficial de Registro de Imóveis, residentes e domiciliados na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Antonio Roberto Vendramini, nº. 183, Quadra 38, Lote 20, Quinta do Golfe Jardins, pelo valor de **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**; o usufruto constante do **R.5** extinguiu-se pela **consolidação** plena do imóvel, nos termos do inciso VI do artigo 1410 do Código Civil Brasileiro.- São José do Rio Preto, 21 de julho de 2023.- O Oficial, 

R.9/121971 - Protocolo nº 640.708 de 13/09/2023 (selo digital: 1114273210000000841330232):- Por contrato particular, com caráter de escritura pública, de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, 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 Votuporanga-SP, datado de **06 de setembro de 2023**, a proprietária **DANIELA SIMOES PETROLI ALBERICI** casada com **MICHEL PETROLI ALBERICI**, (já qualificados), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à **FABRICIO NEVES ELZARK**, RG.27696582-SSP/SP e CPF/MF.268.285.728-07, brasileiro, divorciado, proprietário de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto, na Avenida Miguel Damha, nº 1901, Damha, pelo valor de **R\$ 1.190.000,00 (um milhão, cento e noventa mil reais)**.- São José do Rio Preto, 04 de outubro de 2023.- O Oficial, 

R.10/121971 - Protocolo nº 640.708 de 13/09/2023 (selo digital: 111427321000000084133223Y):- Por contrato referido no **R.9**, o proprietário **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\$ 952.000,00 (novecentos e cinquenta e dois mil reais)**, pelo prazo de 240 meses, (.....CONTINUA NO VERSO.....)

através de prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 05/10/2023, com Sistema de Amortização:- SAC; o devedor optou pela taxa de juros reduzida, ou seja, juros a taxa nominal de 10,4815% ao ano, a taxa efetiva de 11,0000% ao ano, juros a taxa nominal de 0,8700% ao mês e a taxa efetiva de 0,8735% ao mês; com encargo inicial no valor de R\$12.625,42; a taxa de juros reduzida será cancelada na hipótese de inadimplência ou cancelamento de um dos produtos e/ou serviços optados pelo devedor, retornando à taxa de juros balcão, ou seja, taxa nominal de 10,9350% ao ano a taxa efetiva de 11,5000% ao ano, juros a taxa nominal de 0,9074% ao mês e a taxa efetiva de 0,9112% ao mês; com encargo inicial de R\$12.985,20; 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, 04 de outubro de 2023.- O Oficial.

AV.11/121971 - Protocolo nº 640.708 de 13/09/2023 (selo digital: 1114273E10000000841333238):- Pela Cédula de Crédito Imobiliário formalizado na cidade de Votuporanga-SP, aos 06 de setembro de 2023, Série 0923, nº. 1.4444.2160469-0, emitida na Forma da Lei nº. 10.931, de 02 de Agosto de 2004, pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, (já qualificada), a qual representa integralmente seu crédito fiduciário e se encontra custodiada por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, (já qualificada).- São José do Rio Preto, 04 de outubro de 2023.- O Oficial

AV.12 / 121.971. Protocolo nº 725.014, em 13/07/2026. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/1973, procede-se esta averbação para constar que na ficha 02 verso, na averbação nº 11 o correto número da matrícula é 121.971 e não como constou anteriormente./// <fim do ato>

São José do Rio Preto, 14/07/2026.

111427331000000149306326H

(Anderson Vieira de Souza - Escrevente Autorizado). Selo digital:

AV.13 / 121.971. Protocolo nº 704.869, em 24/11/2025. Conforme requerimento de 25 de junho de 2026, firmado em Florianópolis/SC, emitido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, anteriormente qualificada, procede-se esta averbação para consignar que fica CANCELADA a cédula de crédito imobiliário averbada sob nº 11, desta matrícula.

<fim do ato>

São José do Rio Preto, 21/07/2026.

(Anderson Vieira de Souza - Escrevente Autorizado). Selo digital:

continua na próxima ficha

MATRÍCULA

121.971

FICHA

003

CNS

11.142-7

CNM

111427.2.0121971-14

São José do Rio Preto-SP, 21 de julho de 2026

111427331000000149792326Z

AV. 14 / 121.971. Protocolo nº 704.869, em 24/11/2025. Nos termos do requerimento datado do dia 25 de junho de 2026, firmado em Florianópolis/SC, 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada. 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\$ 1.190.000,00. Valor venal: R\$ 664.759,07**

<fim do ato>

São José do Rio Preto, 21/07/2026.

111427331000000149791826Q

(Anderson Vieira de Souza - Escrevente Autorizado). **Selo digital:**

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 e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São José do Rio Preto, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 2,21
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 75,05

Certidão expedida às 11:44:26 horas do dia 21/07/2026
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: 1114273C3000000149792226H.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 704869

