



<< Valide aqui este documento

CNM:112508.2.0103583-75

**IVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

São José do Rio Preto - SP      CNS n.º 11.250-8

27 de outubro de 2016



MATRÍCULA  
**103.583**

FICHA  
**01**

**IMÓVEL:-** A SALA Nº 1303 (MIL TREZENTOS E TRÊS), LOCALIZADA NO DÉCIMO TERCEIRO PAVIMENTO, DO CONDOMÍNIO NAVARRO BUILDING, SITUADO NA RUA JAIR MARTINS MIL HOMENS Nº 500, ESQUINA DA RUA DOS RADIALISTAS RIOPRETENSES E AVENIDA JOSÉ MUNIA, anexo ao Jardim do Centro, nesta cidade, com a área privativa de 38,83 m2, área comum de divisão não proporcional (correspondente a área de estacionamento de um veículo, indeterminada, com necessidade de manobrista) de 10,81 m2, área comum geral de 27,6794 m2, perfazendo uma área total construída de 77,3194 m2, correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 0,2399%. Cadastro Municipal sob nº 0102458122, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:-** HG 312 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede nesta cidade, na rua Paulo Setúbal nº 49, sala 5, Vila Santa Cruz, inscrita no CNPJ. Nº 17.257.663/0001-99.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.9/59.282, em data de 10 de junho de 2013 (aquisição), R.146/59.282 (instituição e especificação de condomínio) em data de 27 de outubro de 2016, desta serventia.

O OFICIAL

(CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

Av.1/103.583, em 27 de outubro de 2016.

(Prot. 287.361 - 23 de setembro de 2016)

Procedo a presente averbação para ficar constando que a matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, assinado nesta cidade em 18 de outubro de 2016.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.2/103.583, em 27 de outubro de 2016.

(Prot. 287.361 - 23 de setembro de 2016)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que conforme Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação averbado sob nº 12/59.282, em 10 de junho de 2013, a incorporadora HG 312 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, submeteu o imóvel desta matrícula (juntamente com outros) ao regime de PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos e para os efeitos dos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.3/103.583, em 27 de outubro de 2016.

(Prot. 287.361 - 23 de setembro de 2016)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que: 1) conforme registro 14/59.282, efetuado em 10 de junho de 2014, HG 312 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, pelo instrumento particular com força de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, assinado

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYJTB-UTRH4-ZTT9E-348K4>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





&lt;&lt; Valide aqui este documento

MATRÍCULA

103.583

FICHA

01

verso

nesta cidade em 30 de maio de 2.014, deu o imóvel descrito em **HIPOTECA de primeiro grau**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, para garantia da quantia de **RS.55.100.000,00**, cujo **prazo de carência** do presente financiamento é de até 06 meses, com vencimento inicial na data de aniversário do contrato, imediatamente subsequente ao término da obra, comprovado pela credora, a partir da liberação da última parcela do financiamento; **prazo de construção e legalização do empreendimento** é de 37 meses definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso não podendo ultrapassar 36 meses e somente poderá ser prorrogado, quando restar comprovado caso fortuito ou força maior, mediante análise técnica e autorização da credora, consubstanciada na regulamentação vigente. **Encargos na Fase da Construção:** serão devidos a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 12,2842% a.a correspondente à taxa efetiva de 13,0001% a.a, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato. **Encargos na Fase de Carência:** serão devidos juros mensais à taxa nominal de 12,2842% a.a correspondente à taxa efetiva de 13,0001% a.a, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato. **Resgate da Dívida:** a dívida ora contratada será amortizada/liquidada mediante o financiamento, das unidades hipotecadas a credora, aos adquirentes finais, que assumirão a parcela correspondente ao débito mediante a formalização de instrumento contratual próprio, ou com recursos financeiros próprios do devedor. **Comercialização das Unidades:** A comercialização de unidades nas fases de carência e amortização por meio de promessas de compra e venda, somente poder ser efetivada com a anuência da credora; avaliado as unidades integrantes da garantia, para fins do artigo 1484 do Código Civil, em R\$.110.122.300,00. Consta do título como construtora: **HUGO ENGENHARIA LTDA**, CNPJ sob nº 02.053.847/0001-60, com sede nesta cidade, na rua Paulo Setúbal nº 49, Santa Cruz. Condições, as demais constantes do título: 2) **conforme averbação 16/59.282, efetuada em 29 de janeiro de 2016, a hipoteca foi retificada nos "parágrafos quatro e quinto da cláusula nona"** cujos dispositivos passam a vigorar com a seguinte redação: **Parágrafo Quarto** - Por livre negociação entre as partes, segundo bandas de relacionamento, é concedido um redutor à taxa de juros de balcão definida na Letra "a" do Parágrafo Segundo desta CLÁUSULA do presente contrato, passando esta a ser de 10,4815% ao ano (nominal) e de 11,000% ao ano (efetiva), no caso de o DEVEDOR possuir, na CAIXA, na data da contratação do presente instrumento para as respectivas taxas de juros pactuadas, as seguintes condições: a) Cheque Especial e/ou conta garantida; b) Cartão Empresarial; c) Cobrança Bancária; d) Repasse CAIXA e PF pactuado, correspondente a 15% (quinze por cento) das salas comerciais autônomas; e) Aplicação financeira e/ou pagamento de fornecedor. Enquanto atendidas as condições acima e o DEVEDOR estiver adimplente, será aplicada a taxa de juros reduzida constante no Parágrafo Quinto desta CLÁUSULA. A taxa de juros reduzida será cancelada na hipótese de inadimplência ou descumprimento das condições acima, retornando à taxa de juros constante da Letra "a" do Parágrafo Segundo desta CLÁUSULA. **Parágrafo Quinto** - Serão considerados os repasses CAIXA de PF/PJ a partir da medição de 80% (oitenta por cento) de obra executada objeto deste contrato; ficando ratificados os demais termos, condições e cláusulas.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

::: (CONTINUA NA FICHA 02) :::

Continua na próxima ficha.



MATRÍCULA

103.583

FICHA

02

21 de março de 2017

**Av.4/103.583, em 21 de março de 2017.****(Prot. 291.502 - 14 de março de 2017)**

Conforme instrumento particular assinado em São Paulo, em 22 de fevereiro de 2017, com força de escritura pública, nos termos e formas da Lei 9.514/97, procedo a presente averbação, para ficar constando o **desligamento do imóvel desta matrícula, da hipoteca registrada sob n.º 14/59.282, transportada na Av.3/103.583**, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, bem como **cancelamento do patrimônio de afetação averbado sob n.º 12/59.282, e transportado para Av.1/103.583**, conforme inciso I do Art. 31-E, da Lei 4.591/64.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

**(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)****Av.5/103.583, em 21 de março de 2017.****(Prot. 291.502 - 14 de março de 2017)**

Conforme instrumento particular mencionado na Av.4/103.583, e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o **imóvel desta matrícula**, encontra-se **cadastrado** na Prefeitura Municipal sob n.º 109477325.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

**(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)****R.6/103.583, em 21 de março de 2017.****(Prot. 291.502 - 14 de março de 2017)**

Conforme instrumento particular mencionado na Av.4/103.583, **HG 312 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$.328.191,56, para **MARCELO DOMINGOS VICENTE** (RG.29.508.422-4-SSP-SP, CPF.290.297.628-37), brasileiro, solteiro, maior e capaz, administrador de empresa, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Polachini Sobrinho, n.º 755, Bl B, apto. 64, Jardim Urano:

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

**(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)****R.7/103.583, em 21 de março de 2017.****(Prot. 291.502 - 14 de março de 2017)**

Conforme instrumento particular mencionado na Av.4/103.583, **MARCELO DOMINGOS VICENTE**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, em garantia**, para o **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n.º, Vila Yara, Osasco/SP, pelo valor de R\$.170.000,00, que será amortizado em 120 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com a taxa anual de juros nominal de 12,28% e efetiva de 13,00%, com a data prevista para o vencimento da primeira prestação, em 23/03/2017, sendo o valor do encargo mensal na data da assinatura do título de R\$.3.230,04. Para fins de leilão público foi atribuído ao imóvel, o valor de R\$.304.000,00. Condições, as demais constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

**(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)**

::: (Continua no verso) :::

Continua na próxima ficha.



&lt;&lt; Valide aqui este documento

MATRÍCULA

103.583

FICHA

02

verso

CNM 112508.2.0103583-75

**Av.8/103.583, em 29 de julho de 2021.**

Selo digital.1125083310335028JZHPKH21Z

(Prot. 335.028 - 22 de julho de 2021)

Conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 745, páginas 087/088, em 01 de março de 2021 e à vista da certidão do casamento matriculado sob nº 113266 01 55 2021 2 00137 014 0025402 11, no Oficial de Registro Civil do 3º Subdistrito desta cidade, expedida em 05 de junho de 2021 e demais documentos apresentados, procedo a presente averbação, para ficar constando que **MARCELO DOMINGOS VICENTE casou** sob o regime de **separação total de bens**, em 05 de junho de 2021, com **Kamyla Rocha Cabido**, brasileira, autônoma, portadora do RG. nº 67.133.401-3-SSP/SP, inscrita no CPF nº 122.660.177-48, e passou a assinar **Kamyla Rocha Cabido Vicente**; tendo escritura de **pacto antenupcial** sido registrada sob nº 16.312, neste Serviço Registral.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

**Av.9/103.583, em 06 de dezembro de 2022.**

Selo digital.1125083310353261E4FQ0J22C

(Prot. 353.261 - 29 de novembro de 2022)

Procedo a presente averbação, para ficar constando o **cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 7/103.583**, conforme autorização do **BANCO BRADESCO S/A**, assinada em São Paulo, em 25 de novembro de 2022.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

**R.10/103.583, em 04 de janeiro de 2023.**

Selo digital.1125083210354319HBJXYS23J

(Prot. 354.319 - 27 de dezembro de 2022)

Conforme escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 1264, páginas 007/010, aos 14 de dezembro de 2022, **MARCELO DOMINGOS VICENTE** casado com **Kamyla Rocha Cabido Vicente**, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dirce Bassi, nº 283, Quadra U, Lote 14, Parque Residencial Damha VI, já qualificado, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$.390.000,00, para **ANDRÉ NAZARIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ nº 41.016.548/0001-07, NIRE 3523243283-9), com sede em Jaboticabal/SP, na Avenida Paulino Braga, nº 574.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(JÚNIO CÉSAR ALMEIDA DE SOUZA)

**R.11/103.583, em 23 de janeiro de 2024.**

Selo digital.1125083210357020XDJL08246

(Prot. 367.020 - 17 de janeiro de 2024)

Pelo Contrato de Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 9.514/97, 10.931/2004, 11.076/2004 e 13.465/2017, assinado em Porto Alegre/RS, em 15 de janeiro de 2024, **ANDRÉ NAZARIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, para **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede em Porto Alegre/RS, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, inscrita no

Continua na ficha 03

Continua na próxima ficha.

<< Valide aqui este documento  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

103.583

FICHA

03

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

São José do Rio Preto - SP      CNS n.º 11.250-8

23 de janeiro de 2024

CNM 112508.2.0103583-75

CNPJ nº 18.282.093/0001-50, registrada sob o NIRE 43300055990, em **garantia** do valor de **R\$.204.936,24**, que será pago nas seguintes condições: (b) condições financeiras: (b.1) taxa mensal de juros: 1,48% a.m, (b.2) taxa efetiva de juros: 19,28% a.a., (b.3) Custo Efetivo Total (CET): 22,16% a.a., (b.4) Sistema de Amortização: PRICE, (b.5) Modalidade Operacional: Pós-Fixada, (b.6) Índice de reajuste: IPCA, prazo para amortização do empréstimo: 240 parcelas mensais, sendo o valor total da primeira prestação mensal de R\$.3.836,64, dia de vencimento das prestações: 15 e data de vencimento da primeira prestação mensal em 15/07/2024, com vencimento da última prestação mensal em 15/06/2044. Para fins de eventual leilão público foi atribuído ao imóvel desta matrícula o valor de R\$.406.000,00. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

Av.12/103.583, em 23 de janeiro de 2024.

Selo digital.1125083310367020DX10ZQ248

(Prot. 367.020 - 17 de janeiro de 2024)

Procedo a presente averbação, para ficar constando que foi emitida em Porto Alegre/RS, em 15 de janeiro de 2024, por **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP** à **Cédula de Crédito Imobiliário - CCI** número CHP17090, série 2024, no valor integral do crédito, ou seja, R\$.204.936,24, que será pago nas formas e condições do R. 11/103.583, figurando como instituição custodiante **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, e como devedora **ANDRÉ NAZARIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

Av.13/103.583, em 13 de abril de 2026.

Selo digital.112508331039349352MT9Q26Y

(Prot. 393.493 - 17 de dezembro de 2025)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que a rua para qual o **imóvel desta matrícula** faz frente possui o Código de Endereçamento Postal - **CEP:15090-080**.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA

(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)

Av.14/103.583, em 13 de abril de 2026.

Selo digital.11250833103934936CGVQ026F

(Prot. 393.493 - 17 de dezembro de 2025)

Conforme requerimento da interessada, assinado em São Paulo/SP, aos 10 de março de 2026 e ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 08 de julho de 2024, registrada sob o nº 10521866, em 31 de agosto de 2024, na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, procedo a presente averbação, para ficar constando que: **a)** a credora e agente custodiante: **Companhia Hipotecária Piratini - CHP**, teve sua sede social alterada para a Avenida Plínio Brasil Milano, 567 Sala 1001, Bairro Auxiliadora, CEP 90520-002, Porto Alegre (RS); **b)** teve sua **denominação social** alterada para **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**

A ESCRIVENTE AUTORIZADA

(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.



&lt;&lt; Valide aqui este documento

MATRÍCULA

103.583

FICHA

03

verso

CNM 112508.2.0103583-75

**Av.15/103.583, em 13 de abril de 2026.**

Selo digital.1125083310393493ZQXZDU26S

(Prot. 393.493 - 17 de dezembro de 2025)

Conforme requerimento da interessada, assinado em São Paulo/SP, aos 10 de março de 2026, procedo a presente averbação, para ficar constando que a **Cédula de Crédito Imobiliário** número **CHP17090**, série **2024**, mencionada na Av.12/103.583, foi registrada para negociação na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (CNPJ nº 09.346.601/0001-25) sob nº **24A02298259** e cedida a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, securitizadora de créditos, com sede em São Paulo/SP, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2365, 7º andar, CEP.05407-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09, NIRE 35300492307, que passou a ser detentora da CCI, e a credora da dívida por ela representada e também titular da propriedade fiduciária registrada sob nº 11/103.583, conforme consta da declaração da **instituição custodiante**, emitido em Porto Alegre/RS, em 12 de dezembro de 2025 e do documento de Confirmação de Detentor (Credor), emitido em São Paulo, em 09 de dezembro de 2025, pela B3 S.A.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA

(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)

**Av.16/103.583, em 13 de abril de 2026.**

Selo digital.1125083310393496H20F9326C

(Prot. 393.493 - 17 de dezembro de 2025)

A requerimento da interessada, assinado em São Paulo/SP, aos 10 de março de 2026, integrante do procedimento de execução extrajudicial nº 393.493, procedo a presente averbação, para ficar constando a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, em nome da credora fiduciária **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, já qualificada, tendo instruído o seu pedido com base na certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora expedida por este Serviço Registral, após regular procedimento de intimação do devedor fiduciante, ao qual no prazo previsto em lei não purgou a mora; tendo sido atribuído à consolidação, para efeitos fiscais, o valor de R\$.444.782,34.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA

(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)

**R.17/103.583, em 13 de abril de 2026.**

Selo digital.11250833103934935E85TS26D

(Prot. 393.493 - 17 de dezembro de 2025)

A requerimento da interessada, assinado em São Paulo/SP, aos 10 de março de 2026, procedo a presente averbação, para ficar constando **a baixa da emissão da Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº 12/103.583 e cedida na Av.15/103.583**, conforme autorização da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA

(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)

Continua na próxima ficha.

**MATRÍCULA**  
**103583****FICHA**  
**04F**

**CERTIFICO mais**, que a presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, conforme artigo 217, da Lei 10.406/2002 e Medida Provisória nº 2.200, de 28 de junho de 2001, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica. **CERTIFICO finalmente**, que a presente cópia, é reprodução autêntica da matrícula sob nº **103583**, extraída nos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, **que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão, quando da expedição desta (12:48:19)**. Nada mais. **Eu, Aline Cristina Scatolin Cruz, ESCREVENTE**, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão. (Certidão solicitada conforme Protocolo sob nº **416.357**, custas relacionadas na Certidão Talão do título de origem **393.493**). São José do Rio Preto, **14 de abril de 2026** .

**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 nº 134/2022 CNJ.

**2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP.**

**Valor da Certidão**

Oficial.....R\$	44,20
Estado.....R\$	12,56
Ipesp.....R\$	8,60
Reg.Civil.....R\$	2,33
Trib. Justiça.....R\$	3,03
ISS.....R\$	2,21
M.P.....R\$	2,12

**TOTAL...R\$ 75,05**

Emol. do Estado e Taxa Ap.  
Serv. Justiça pagos por verba  
(Inst. G.R. n. 21/67 de 22/06/67  
e Res. S.F.N. 471

Para conferir a procedência deste documento, efetue leitura QRCode (ONR) impresso na parte acima, lado esquerdo (valide aqui) ou pelo link lateral da certidão.

Para consultar validade de Selo Digital, que estará disponível em até 24 horas da emissão do ato, efetue leitura QRCode abaixo.

Selo:1125083C303934931YU  
NC526X

