



L. SANTOS
Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP**

PROCESSO Nº 1004321-50.2021.8.26.0576

CONDOMÍNIO PARQUE RIO SALAS, já qualificado nos autos da presente demanda, que move em face de FLAVIA PATRICIA DE ALMEIDA, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio do seu advogado, apresentar as 3 avaliações realizadas em atendimento a decisão de Fls 157.

As avaliações mostram o valor médio de mercado em R\$ 140.000,00.

Requer homologação do valor da avaliação,. Intimando-se por sequencia o credor fiduciário e o Executado.

Termos em que, pede e espera por deferimento.

São José do Rio Preto/SP, 28 de abril de 2025.

LUENDERSON SANTOS DE SOUZA

OAB/SP 340.117

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Avaliação para fins de aferição dos valores de Venda ou Locação.

Solicitante: Condomínio Rio Salas

1 - Objeto da avaliação:

É objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por um apartamento residencial à Rua Maria Ceron Volpe, nº1070,

Bairro Vila Toninho, São José do Rio Preto – SP Apartamento 401 Bloco 05

2 - Dados do Imóvel:

Total: 56,0 m²

Área Construída: 43,9 m²

Tipo de Imóvel: Apartamento residencial

Matrícula 105.636 – 2º Oficial de Registro De Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto – SP

3-Descrição: Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.

Condomínio com portaria, salão de festas, área com churrasqueira

4-Estrutura e infraestrutura:

Estado de Conservação: Em bom estado

Infraestrutura: Qualidade da infraestrutura pública, pavimentação asfáltica e iluminação adequadas e em perfeitas condições.

Edificações: Em ótimo estado de conservação da estrutura predial, com pintura, acessibilidade e controle de acessos seguros e monitorados.

5-Valor de Mercado:

Valor venda de Mercado: R\$ 130.000,00

Valor de mercado para locação R\$ 650,00.

Método de Avaliação: Método comparativo

Justificativa: Método utilizado usando referência de imóveis do Condomínio à venda no mercado imobiliário, considerando imóveis similares ofertados, bem como estado de conservação do imóvel através de visita técnica.

Conclusão:

O valor de mercado estimado de venda para o imóvel é de R\$130.000,00 e para locação R\$ 650,00.

Este valor foi determinado com base em uma avaliação minuciosa das características do imóvel, da localização e do mercado imobiliário local.

Considerações:

O valor sugerido representa uma estimativa de mercado condizente com os padrões da região, estando sujeito a variações conforme negociação entre as partes, eventual mobília, encargos incidentes, e condições específicas do contrato de locação.

ANEXOS:

Fotos do Imóvel conforme vistoria em 25/04/2025

Matricula Do Imóvel



A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.



[Handwritten signature]

Validar a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMAFPB-TXTLS-92KH>

Validar aqui a certidão.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 105.636 **FICHA** 01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto - SP CNS nº 11.250-8
27 de julho de 2017

IMÓVEL: O APARTAMENTO 401 (QUATROCENTOS E UM), LOCALIZADO NO TERCEIRO PAVIMENTO, DO BLOCO 05 (CINCO) DO CONDOMÍNIO PARQUE RIO SALAS, SITUADO NA RUA MARIA CERON VOLPE Nº 1070, Vila Toninho, nesta cidade, com a área real privativa coberta de 43,990m², área real de estacionamento de divisão não proporcional de 12,00 m², correspondente uma vaga de garagem descoberta e determinada, sob nº. 43 (quarenta e três), localizada no pavimento térreo, para guarda de um veículo de passeio, área real comum de 39,242 m², com a área total de 95,232 m², correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,6926138%. Cadastro Municipal sob nº 430487000, em área maior.

PROPRIETÁRIO: PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Doutor Aníloel Nazareth nº 3680, parte F, Jardim Fuscado, inscrita no CNPJ. nº 15.230.413/0001-30.

REGISTROS ANTERIORES: R.10/83.511 (aquisição), em data de 26 de agosto de 2014, R.370/83.511 (instituição e especificação de condomínio) em data de 27 de julho de 2017, ambos desta serventia.

O OFICIAL SUBSTITUTO *Flávio Zalan* (FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.1/105.636, em 27 de julho de 2017. (Prot. 294.644 - 17 de julho de 2017)
Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, conforme consta da averbação 12/83.511, datada de 17 de setembro de 2014, foi submetido ao Programa Minha Casa Minha Vida, destinado a adquirentes enquadrados nas faixas de rendas II e III, nos termos da lei 11.977/09.

O OFICIAL SUBSTITUTO *Flávio Zalan* (FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.2/105.636, em 27 de julho de 2017. (Prot. 294.644 - 17 de julho de 2017)
Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que a proprietária e incorporadora PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, submeteu o imóvel desta matrícula (juntamente com outros), conforme averbação nº 13/83.511, em 17 de setembro de 2014, 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 Zalan* (FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.3/105.636, em 27 de julho de 2017. (Prot. 294.644 - 17 de julho de 2017)
Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que, conforme registro 86/83.511, datado de 07 de julho de 2015, PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, deu o imóvel desta matrícula, em hipoteca de primeiro grau, juntamente com outros, num total de 138 unidades

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.

Validar a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMAFPB-TXTLS-92KH>

Validar aqui a certidão.

MATRÍCULA 105.636 **FICHA** 01 verso

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto - SP CNS nº 11.250-8
27 de julho de 2017

IMÓVEL: O APARTAMENTO 401 (QUATROCENTOS E UM), LOCALIZADO NO TERCEIRO PAVIMENTO, DO BLOCO 05 (CINCO) DO CONDOMÍNIO PARQUE RIO SALAS, SITUADO NA RUA MARIA CERON VOLPE Nº 1070, Vila Toninho, nesta cidade, com a área real privativa coberta de 43,990m², área real de estacionamento de divisão não proporcional de 12,00 m², correspondente uma vaga de garagem descoberta e determinada, sob nº. 43 (quarenta e três), localizada no pavimento térreo, para guarda de um veículo de passeio, área real comum de 39,242 m², com a área total de 95,232 m², correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,6926138%. Cadastro Municipal sob nº 430487000, em área maior.

PROPRIETÁRIO: PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Doutor Aníloel Nazareth nº 3680, parte F, Jardim Fuscado, inscrita no CNPJ. nº 15.230.413/0001-30.

REGISTROS ANTERIORES: R.10/83.511 (aquisição), em data de 26 de agosto de 2014, R.370/83.511 (instituição e especificação de condomínio) em data de 27 de julho de 2017, ambos desta serventia.

O OFICIAL SUBSTITUTO *Flávio Zalan* (FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.4/105.636, em 19 de junho de 2018. (Prot. 302.601 - 12 de junho de 2018)
Procedo a presente averbação, para ficar constando o desligamento do imóvel desta matrícula, da hipoteca mencionada na Av.3/105.636, transportada do R.86/83.511, conforme autorização do BANCO DO BRASIL S/A, assinada em São Paulo, em 24 de maio de 2018.

O OFICIAL *CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS* (CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

Av.5/105.636, em 20 de junho de 2018. (Prot. 302.347 - 05 de junho de 2018)
Pelo requerimento assinado nesta cidade, em 11 de junho de 2018, PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificado, requereu a presente averbação para ficar constando que, o teto para comercialização do imóvel desta matrícula, submetido ao Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos da Lei 11.977/09, conforme consta da averbação 1, foi alterado para R\$.230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

O OFICIAL SUBSTITUTO *Flávio Zalan* (FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.6/105.636, em 13 de junho de 2019. Selo digital.11250833103135486LK817190 (Prot. 313.548 - 06 de junho de 2019)
Conforme instrumento particular com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, assinado nesta cidade, aos 28 de maio de 2019, procedo a presente averbação, para ficar constando o cancelamento do patrimônio de afetação averbado sob nº 2/105.636.

Continua na ficha 02

Continua na próxima ficha.



Validar aqui
a certidão.

MATRÍCULA

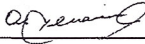
105.636

FICHA

02

7,9347%, sendo o vencimento do primeiro encargo mensal, em 25 de junho de 2019, época de reajuste dos encargos, de acordo com o item 6.3 do instrumento e encargos no período de amortização total de R\$.927,44. A operação contratada destina-se à aquisição do imóvel residencial, no valor total de R\$.150.652,24, integralizado da seguinte forma: a) financiamento concedido: R\$.120.037,60; e b) recursos próprios: R\$.30.614,64. Para fins de eventual leilão público foi atribuído ao imóvel o valor de R\$.155.000,00. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO



(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

CERTIFICADO mais, que a presente certidão, foi feita mediante processo de certificação digital no âmbito de ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica. **CERTIFICADO finalmente,** que a presente cópia, é reprodução autêntica da matrícula sob nº 105636, extraída nos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, que além dos atos contidos na referida matrícula, não conste nenhum outro ônus ou transmissão, até o dia útil imediatamente anterior à emissão desta. Nada mais. Eu, Hamilton José de Melo, Auxiliar, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão. São José do Rio Preto, **29 de novembro de 2022.**

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/reguente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.

Para conferir a procedência deste documento, efetue leitura QRCode (ONR) impresso na parte acima, lado esquerdo (válida 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: T12B983C70179593GFS92462X



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

Valor da Certidão

Oficial.....	R\$ 38,17
Estatado.....	R\$ 10,95
Ipsos.....	R\$ 7,43
Reg.Civil.....	R\$ 2,01
Trib.Justica ...	R\$ 2,62
ISS.....	R\$ 1,91
M.P.....	R\$ 1,83

TOTAL...R\$ 64,82

Enal. do Estado e Taxa Ap.
Sanc. Juiz. de Fim. de
verbo (Inst. G.R. n. 21/67
de 23/06/67 e Res. S.F.N.
473).

clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMAPB-TXTLS-92KH>



Nome: Rafael Parise Dos Santos

Profissão: Corretor de Imóveis – Crecisp 104764 F

São José Do Rio Preto, 25 de Abril de 2025

EVERALDO DE OLIVEIRA SOUSA - Creci: 178226-F

Fones: (17) 3217.8139 –(17) 98133.2547

Ever-souza@hotmail.com

fls. 168

Avaliação Imobiliária

Rua Maria Ceron Volpe 1070 Bloco 5 apto 401 Condomínio Rio Salas - S.Jose do Rio Preto - SP

Solicitante: Flavia Patricia de Almeida Elias e outro

De acordo com a solicitação de V.S^a, apresento a atualização da avaliação de seu imóvel, situado na Rua Maria Ceron Volpe 1070 Bloco 5 apto 401 Condomínio Rio Salas em São José do Rio Preto - SP, quanto ao valor de comercialização feita e atualizado em 25/04/2025.

Este parecer da avaliação atende a todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, a RESOLUÇÃO 1066/2007 do COFECI/creci - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Descrição do Imóvel

Trata-se de um apartamento num condomínio fechado na área urbana, com acesso por via asfaltada de padrão médio, perto de importantes Avenidas E Comércios da cidade, tendo portaria e salão de festas

Determinação do Valor

A pesquisa de mercado realizada baseada no próprio setor do imóvel e sendo concentrada diretamente em anuncios de diversos sites com imoveis especificamente na região do imóvel cheguei a seguinte conclusão da Avaliação:

Valor de Venda : R\$ 153.000,00. e valor de aluguel 900 + condominio + iptu.

Ressalvas

O Laudo foi elaborado com a observância constante no Código de Ética o Profissional inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

Para a elaboração deste laudo foram utilizadas informações e dados fornecidos por profissional do ramo imobiliário que atua nesse setor e verbalmente com outros

Sendo assim, o profissional assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidas para a sua elaboração.

São Jose do Rio Preto. SP 25 de Abril de 2025

Everaldo de Oliveira Sousa

Everaldo de Oliveira Sousa

Creci 178226-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Avaliação para fins de aferição dos valores de Venda ou Locação.

Solicitante: Condomínio Parque Rio Salas

1- Identificação do Imóvel:

- **Endereço:** Rua Maria Ceron Volpe, nº 1070, Bairro Vila Toninho, São José do Rio Preto – SP – Apartamento 401 Bloco 05

1.1 Dados do Imóvel

- **Área Total:** 56,0 m²
- **Área Construída:** 43,9 m²
- **Tipo de Imóvel:** Apartamento residencial
- **Matrícula** 105.636 – 2º Oficial de Registro De Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto - SP
- **Descrição:** Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.
Condomínio com portaria, salão de festas, área com churrasqueira:
- **Estado de Conservação:** Bom
- **Infraestrutura:** Qualidade da infraestrutura pública, pavimentação asfáltica e iluminação adequadas e em perfeitas condições.
- **Edificações:** Em ótimo estado de conservação da estrutura predial, com pintura, acessibilidade e controle de acessos seguros e monitorados.

2- Valor de Mercado:

- **Valor de Mercado para venda:** R\$ 140.000,00
- **Valor de Mercado para venda:** R\$ 700,00
- **Método de Avaliação:** Método comparativo
- **Justificativa:** Método utilizado usando referência de imóveis do Condomínio à venda no mercado imobiliário, considerando imóveis similares ofertados, bem como estado de conservação do imóvel através de visita técnica.



3- Conclusão:

- O valor de mercado estimado de venda para o imóvel é de R\$140.000,00 e para locação R\$ 700,00.
- Este valor foi determinado com base em uma avaliação minuciosa das características do imóvel, da localização e do mercado imobiliário local.

4- Considerações:

O valor sugerido representa uma estimativa de mercado condizente com os padrões da região, estando sujeito a variações conforme negociação entre as partes, eventual mobília, encargos incidentes, e condições específicas do contrato de locação.

ANEXOS:

Fotos do Imóvel conforme vistoria em 25/04/2025

Matricula Do Imóvel





fls. 171



[Handwritten signature]

27 de julho de 2017

MATRÍCULA
105.636FICHA
01

IMÓVEL:- O APARTAMENTO 401 (QUATROCENTOS E UM), LOCALIZADO NO TERCEIRO PAVIMENTO, DO BLOCO 05 (CINCO) DO CONDOMÍNIO PARQUE RIO SALAS, SITUADO NA RUA MARIA CERON VOLPE Nº 1070, Vila Toninho, nesta cidade, com a área real privativa coberta de 43,990m2, área real de estacionamento de divisão não proporcional de 12,00 m2, correspondente uma vaga de garagem descoberta e determinada, sob nº. 43 (quarenta e três), localizada no pavimento térreo, para guarda de um veículo de passeio, área real comum de 39,242 m2, com a área total de 95,232 m2, correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,6926138%. Cadastro Municipal sob nº 430487000, em área maior.

PROPRIETÁRIO:- PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Doutor Aniloel Nazareth nº 3680, parte F, Jardim Fuscaldo, inscrita no CNPJ. nº 15.230.413/0001-30.

REGISTROS ANTERIORES:- R.10/83.511 (aquisição), em data de 26 de agosto de 2014, R.370/83.511 (instituição e especificação de condomínio) em data de 27 de julho de 2017, ambos desta serventia.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.1/105.636, em 27 de julho de 2017.

(Prot. 294.644 - 17 de julho de 2017)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, conforme consta da averbação 12/83.511, datada de 17 de setembro de 2014, foi submetido ao Programa Minha Casa Minha Vida, destinado a adquirentes enquadrados nas faixas de rendas II e III, nos termos da lei 11.977/09.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.2/105.636, em 27 de julho de 2017.

(Prot. 294.644 - 17 de julho de 2017)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que a proprietário e incorporador PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, submeteu o imóvel desta matrícula (juntamente com outros), conforme averbação nº 13/83.511, em 17 de setembro de 2014, 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.3/105.636, em 27 de julho de 2017.

(Prot. 294.644 - 17 de julho de 2017)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que, conforme registro 86/83.511, datado de 07 de julho de 2015, PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, deu o imóvel desta matrícula, em hipoteca de primeiro grau, (juntamente com outros, num total de 138 unidades

Continua no verso.

MATRÍCULA
105.636FICHA
01
verso

autônomas), para o BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF (CNPJ 00.000.000/0001-91), prefixo 1911-9, representada por sua agência Corporate Infraestrutura e Incorporadora SP (CNPJ 00.000.000/6954-08), por meio do instrumento particular assinado na cidade de São Paulo, em 31 de outubro de 2014, com força de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, para garantia da abertura de crédito no valor total de até R\$.10.873.200,00, que será liberado de conformidade com o item 3.1 do "Quadro Resumo" do instrumento e será pago dentro das seguintes condições: taxa efetiva de juros de 8,300% ao ano e de 0,667% ao mês, ficando o dia designado para vencimento/liberação de parcela: 20/23; pelo Sistema de Amortização: SAC; com a data prevista para o término da construção para 23/03/2017; com o vencimento previsto da primeira prestação para 20/04/2017 e a data prevista para o vencimento final do financiamento, para 20/03/2019 e o prazo total da operação em 48 meses. Compareceu como interveniente construtora e fiadora, MRV Engenharia e Participações S/A (CNPJ 08.343.492/0001-20), com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida Raja Gabaglia nº 2720, exceto lado direito do 1º andar e sala 21, Estoril. Demais condições, as constantes do título.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.4/105.636, em 19 de junho de 2018.

(Prot. 302.601 - 12 de junho de 2018)

Procedo a presente averbação, para ficar constando o desligamento do imóvel desta matrícula, da hipoteca mencionada na Av.3/105.636, transportada do R.86/83.511, conforme autorização do BANCO DO BRASIL S/A, assinada em São Paulo, em 24 de maio de 2018.

O OFICIAL

(CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

Av.5/105.636, em 20 de junho de 2018.

(Prot. 302.347 - 05 de junho de 2018)

Pelo requerimento assinado nesta cidade, em 11 de junho de 2018, PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificado, requereu a presente averbação para ficar constando que, o teto para comercialização do imóvel desta matrícula, submetido ao Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos da Lei 11.977/09, conforme consta da averbação 1, foi alterado para R\$.230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.6/105.636, em 13 de junho de 2019.

Selo digital.11250833103135486LK8J7190

(Prot. 313.548 - 06 de junho de 2019)

Conforme instrumento particular com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, assinado nesta cidade, aos 28 de maio de 2019, procedo a presente averbação, para ficar constando o cancelamento do patrimônio de afetação averbado sob nº 2/105.636.

Continua na ficha 02

13 de junho de 2019

MATRÍCULA
105.636FICHA
02transportado da Av.13/83.511, nos termos do inciso I do artigo 31-E, da Lei 4.591/64.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

Av.7/105.636, em 13 de junho de 2019.

Selo digital.1125083310313548CGR85619E

(Prot. 313.548 - 06 de junho de 2019)

Conforme instrumento particular mencionado na Av.6/105.636 e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastro na Prefeitura sob n.º 430487077.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

Av.8/105.636, em 13 de junho de 2019.

Selo digital.1125083310313548G21S4194

(Prot. 313.548 - 06 de junho de 2019)

Conforme instrumento particular mencionado na Av.6/105.636 e à vista da certidão simplificada obtida no endereço eletrônico da Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 24 de abril de 2019, arquivada neste Serviço Registral - protocolo 312257, procedo a presente averbação, para ficar constando que a sede social de **PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA** foi alterada para a Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 2501, sala 02, Parte C, Rios D'Itália, nesta cidade.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

R.9/105.636, em 13 de junho de 2019.

Selo digital.1125083210313548WPJHX195

(Prot. 313.548 - 06 de junho de 2019)

Conforme instrumento particular mencionado na Av.6/105.636, **PARQUE RIO SALAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$.150.652,24, para **ANTONIO CARLOS DA SILVA** (RG.219958592-SSP-SP, CPF.109.505.868-11), brasileiro, trabalhador de usinagem de metais e sua esposa, **FLAVIA PATRICIA DE ALMEIDA ELIAS** (RG.337142737-SSP-SP, CPF.292.541.968-27), brasileira, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Camera, nº 112, Cs 1, Conjunto Habi.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

R.10/105.636, em 13 de junho de 2019.

Selo digital.1125083210313548TULVNT198

(Prot. 313.548 - 06 de junho de 2019)

Conforme instrumento particular mencionado na Av.6/105.636, **ANTONIO CARLOS DA SILVA** e sua esposa, **FLAVIA PATRICIA DE ALMEIDA ELIAS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do valor de R\$.120.037,60, que será amortizado em 360 meses, pelo Sistema de Amortização: PRICE, com a taxa anual de juros nominal de 7,6600% e efetiva de

Continua no verso.

MATRÍCULA
105.636FICHA
02

7,9347%, sendo o vencimento do primeiro encargo mensal, em 25 de junho de 2019, época de reajuste dos encargos, de acordo com o item 6.3 do instrumento e encargos no período de amortização total de R\$.927,44. A operação contratada destina-se à aquisição do imóvel residencial, no valor total de R\$.150.652,24, integralizado da seguinte forma: a) financiamento concedido: R\$.120.037,60; e b) recursos próprios: R\$.30.614,64. Para fins de eventual leilão público foi atribuído ao imóvel o valor de R\$.155.000,00. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

CERTIFICO mais, que a presente certidão, foi feita mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto 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 **105636**, 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, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta. Nada mais. Eu, **Hamilton José de Melo, Auxiliar**, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão. São José do Rio Preto, **29 de novembro de 2022**.

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 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.

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:1125083C3033593GF92642 2X



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

Valor da Certidão

Oficial.....	R\$ 38,17
Estado.....	R\$ 10,85
Ipsesp.....	R\$ 7,43
Reg. Civil.....	R\$ 2,01
Trib. Justiça.....	R\$ 2,62
ISS.....	R\$ 1,91
M.P.....	R\$ 1,83

TOTAL...R\$ 64,82

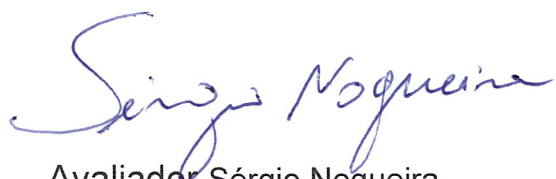
Enrol. do Estado e Taxa Ap. Serv. Justiça pagos por verba (Inst. G.R. n. 21/67 de 22/06/67 e Res. S.F.N. 471).

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMAPB-TXTLS-92KH8>

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico do Cartório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUENDERSON SANTOS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2025 às 12:45, sob o número WSRP25701801365. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004321-50.2021.8.26.0576 e código onT2BZJQ.



Avaliador Sérgio Nogueira

Corretor de Imóveis

CRECISP: 213544 F

São José do Rio Preto-SP 25/04/2025