



Valida aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N°

80.438

FOLHAS

01

C.N.S.N.º 11.2

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

O TERRENO URBANO, sem benfeitorias, composto por parte da **área nº 03 (três)**, situado na Estrada Vicinal Municipal AVM 030, no distrito e município de Álvares Machado, desta comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, **identificado como lote "03E"**, com as seguintes medidas e confrontações: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DE-02; deste, segue confrontando com ESTANCIA CAMPO BELO (Area 01) - Jorge Felipe Isper - Maria Francisca Calazans Passos Isper, com os seguintes azimutes e distâncias: 115°51'17" e 51,31 m até o vértice DE-24, deste, segue confrontando com Area Desmembrada 03 - D, com os seguintes azimutes e distâncias: 210°17'06" e 184,24 m até o vértice DE-25, 143°25'19" e 10,21 m até o vértice DE-26, deste, segue confrontando com ESTRADA VICINAL MUNICIPAL - AVM-030 - Prefeitura Municipal de Alvares Machado, com os seguintes azimutes e distâncias: 256°16'52" e 13,14 m até o vértice PT-14, deste, segue confrontando com FAZENDA VISTA ALEGRE - Arlindo Fernandes Marques - Neuza Aparecida Notario Marques - Matricula 2580, com os seguintes azimutes e distâncias: 299°47'09" e 52,14 m até o vértice PT-15; 30°36'21" e 171,35 m até o vértice PT-16; 30°30'20" e 22,52 m até o vértice DE-02, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 1,0166 há ou 10.165,70 m²"; Cadastro Municipal nº 833693008-0.

PROPRIETÁRIA: JFX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede administrativa e foro jurídico no município de Álvares Machado-SP, na Estrada Vicinal de Álvares Machado para Coronel Goulart, s/nº, Km. 4, zona rural, CEP. 19160-000. inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.317.288/0001-00.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 06 (seis) da matrícula nº 72.627, desta Serventia Registral, em 27.08.2015. Presidente Prudente, 30 de agosto de 2018. O Oficial Substituto, Roberson de Oliveira Jesus,

AV-01/80.438: - Prenotação nº 276.460, em data de 30/07/2018.

ABERTURA - Por requerimento feito na cidade de Álvares Machado-SP, em 14 de agosto de 2018, assinado, com firma reconhecida, acompanhado da certidão municipal nº 384/2018 expedida em 25 de julho de 2018, projeto, memorial descritivo e ART nº 28027230171902451, elaborados pelo profissional habilitado, Julio Cesar Minca, Engenheiro Agrônomo, Crea-SP nº 5060179760, arquivados, foi feita a presente averbação para constar que a presente matrícula teve sua abertura em virtude do desmembramento do imóvel matriculado sob nº 72.627 desta Serventia Registral, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal local, através do Processo nº 344/17. Presidente Prudente, 30 de agosto de 2018. O Oficial Substituto, Roberson de Oliveira Jesus,

R-02/80.438: - Prenotação nº 280.517, em data de 22/01/2019.

VENDA E COMPRA - Por instrumento particular com força de escritura pública, na forma dos artigos 38 e 23 da Lei nº 9.514/97, e artigo nº 45, parágrafo único da Lei nº 11.795/08, firmado na cidade de Santana de Parnaíba/SP, na data de 30 de novembro de 2018, a proprietária JFX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$560.000,00, sendo R\$244.503,25 com recursos próprios, e R\$315.496,75 pagos através de Transferência Eletrônica Disponível – TED, que será feito pela Administradora/Credora Fiduciária na conta corrente: Banco Cooperativo do Brasil S/A (Bancoob-Sicoob), nº 756, Agência 4446, conta nº 000007939-1 de titularidade da vendedora a CBR HOTEL E SERVIÇOS LTDA, com sede na Rodovia Municipal José Molina, s/nº, Área 1, Km 4, Limoeiro, Álvares Machado-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.835.878/0001-02. Presidente Prudente, 24 de janeiro de 2019. O Escrevente Autorizado, Edson Machado Junior,

R-03/80.438: - Prenotação nº 280.517, em data de 22/01/2019.

(CONTINUA NO VERSO)



Valida aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N°

80.438

VRS. DAS FOLHAS
01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento referido no registro nº 02 (dois) nesta matrícula, consta que a PROPRIETÁRIA/DEVEDORA FIDUCIANTE, qualificada, CBR HOTEL E SERVIÇOS LTDA, ALIENOU o imóvel retro matriculado, em favor da EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, com sede na Alameda Europa, nº 150, Tamboré, Santana do Parnaíba-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.113.812/0001-23, e ainda comparecem como DEVEDORES SOLIDARIOS os Srs. MARIA FRANCISCA CALAZANS PASSOS ISPER, brasileira, empresária, portadora do RG nº 23.392.274-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 138.162.818-42, e seu cônjuge JORGE FELIPE ISPER, brasileiro, empresário, portador do RG nº 12.104.584-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 050.138.458-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rodovia Municipal José Molina, s/nº, Área 1, Km 4, Limoeiro, Alvares Machado-SP, para garantia da dívida ora confessada, no valor de R\$476.649,54, correspondente as seguintes cartas de crédito: 3.1.1) Contrato de Adesão nº 0003203960, Grupo nº 000337, Cota nº 0272, (percentual a amortizar de 69,9950%), correspondente a 30 parcelas a pagar, no valor de R\$1.478,64, cada, com próximo vencimento para o dia 26/12/2018; 3.1.2) Contrato de Adesão nº 0003203965, Grupo nº 000335, Cota nº 0525, (percentual a amortizar de 71,5838%), correspondente a 30 parcelas a pagar, no valor de R\$4.534,92, cada, com próximo vencimento para o dia 26/12/2018; 3.1.3) Contrato de Adesão nº 0003203992, Grupo nº 000337, Cota nº 0671, (percentual a amortizar de 72,7616%), correspondente a 30 parcelas a pagar, no valor de R\$1.533,66, cada, com próximo vencimento para o dia 26/12/2018; 3.1.4) Contrato de Adesão nº 0003203957, Grupo nº 000338, Cota nº 0210, (percentual a amortizar de 68,9348%), correspondente a 30 parcelas a pagar, no valor de R\$1.456,74, cada, com próximo vencimento para o dia 26/12/2018; e, 3.1.5) Contrato de Adesão nº 0003203963, Grupo nº 000339, Cota nº 0786, (percentual a amortizar de 69,2255%), correspondente a 44 parcelas a pagar, no valor de R\$1.025,64, cada, com próximo vencimento para o dia 26/12/2018; reajustáveis anualmente pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção). Mediante este registro estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Embracon Administradora de Consórcio Ltda, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores/fiduciantes possuidores diretos e a Embracon possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. O imóvel foi avaliado em R\$589.000,00, para fins do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, e alterações da Lei nº 13.465/2017. Demais condições constam do título. Presidente Prudente, 24 de janeiro de 2019. O Escrevente Autorizado, Edson Machado Junior, Yocidol.

AV-04/80.438: - Prenotação nº 280.517, em data de 22/01/2019.

RESTRICOES - Em virtude do disposto no art. 5º, §§5º e 7º, da Lei nº 11.795, de 08/10/2008, a propriedade fiduciária de que trata o registro sob nº 03 (três), acima, não integra o patrimônio da administradora do consórcio, e se submete às seguintes restrições: a) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e c) não pode ser dada em garantia de débito da administradora. Presidente Prudente, 24 de janeiro de 2019. O Escrevente Autorizado, Edson Machado Junior, Yocidol.

AV-05/80.438: - Prenotação nº 304.713, em data de 27/05/2021.

AVERBAÇÃO (Art. 828 CPC) - Nos termos do requerimento firmado na cidade de São José do Rio Preto/SP, aos 07 de junho de 2021, assinado, acompanhado da certidão expedida em 14 de maio de 2021, pela 5ª Vara Cível de Presidente Prudente-SP, arquivados nesta serventia, foi feita a presente averbação nos termos do artigo nº 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando que tramita na referida Vara Cível, uma Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos (Processo Digital nº



Valida aqui
este documento

C.N.S.N.º 11.26

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

80.438

FOLHAS
02

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

1025746-61.2020.8.26.0482) em que são partes, exequente: BANCO SAFRA S/A, CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28; e executados CBR TRAVEL TURISMO LTDA - ME, CNPJ/MF nº 18.835.878/0001-02, JORGE FELIPE ISPER - CGP/MF nº 050.138.458-82, e MARIA FRANCISCA CALAZANS PASSOS ISPER, CPF/MF nº 138.162.818-42, distribuída em 09 de dezembro de 2020, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$632.752,67. Presidente Prudente, 16 de junho de 2021.

Selo Digital nº 112615331000000021232X212

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

AV-06/80.438: - Prenotação nº 308.513, em data de 29/09/2021.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE – Nos termos do requerimento firmado em Brasília/DF, em 16 de novembro de 2021, assinado pela credora fiduciária na pessoa de seu representante legal, acompanhado da guia de ITBI devidamente recolhida, arquivados, e ainda por força do disposto no § 7º do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, foi feita a presente averbação para constar a consolidação da propriedade sobre o imóvel retro matrículado em favor da credora/fiduciária **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA**, com sede na Calçada Antares, nº 170, quadra C12, lote 04, Centro de Apoio II, Alphaville, Santana do Parnaíba/SP, e inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.113.812/0001-23, pelo valor de R\$589.000,00. Avaliação Municipal – exercício 2021 – R\$18.298,26. Presidente Prudente, 07 de dezembro de 2021.

Selo Digital nº 11261533100000002507472NM

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

AV-07/80.438: - Prenotação nº 311.594, em data de 11/01/2022.

AVERBAÇÃO DE DECISÃO JUDICIAL – Nos termos do Ofício expedido em 13 de dezembro de 2021, acompanhado da decisão proferida em 09 de dezembro de 2021, arquivadas nesta Serventia, pelo Dr. Silas Silva Santos, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Presidente Prudente-SP, extraído dos autos da Recuperação Judicial – Autofalência nº 1012325-67.2021.8.26.0482, foi determinada a SUSPENSÃO DOS EFEITOS da consolidação averbada sob nº 06 (seis) nesta matrícula. Presidente Prudente, 19 de janeiro de 2022.

Selo Digital nº 112615331000000025860522M

O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes,

AV-08/80.438: - Prenotação nº 346.539, em data de 17/09/2025.

CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO – Fica cancelada a averbação sob nº 07 (sete) nesta matrícula, nos termos do Ofício expedido aos 09 de setembro de 2025, assinado digitalmente, acompanhado da Decisão proferida em 16 de julho de 2025, pela MM. Juíza da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca, Dra. Aline Sugahara Bertaco, extraído dos Autos da Recuperação Judicial – Autofalência (Processo nº 1012325-67.2021.8.26.0482), em que figuram como requerentes: CBR HOTEL E SERVIÇOS EIRELI e outros, arquivados nesta Serventia Registral. Presidente Prudente, 26 de setembro de 2025.

Selo Digital nº 11261533100000001432X2251

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

AV-09/80.438: - Prenotação nº 347.368, em data de 17/10/2025.

LEILÕES NEGATIVOS - Nos termos do requerimento firmado em São Paulo-SP, na data de 16 de outubro de 2025, assinado digitalmente, enviado pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela



Valida aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N°

80.438

VRS DAS FOLHAS
02

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

ONR - ARISP (e-Protocolo AC012329949), acompanhado do Auto de 1º e 2º Públicos Leilões Extrajudiciais Negativos, datados de 24 de julho de 2025, e 25 de julho de 2025, respectivamente, devidamente publicados em editais no Jornal "Gazeta" de São Paulo-SP, nos dias 08, 10 e 11 de julho de 2025, arquivados neste cartório, foi feita a presente averbação com fulcro no item 254 do Provimento CG nº 56/2019, e artigo 27 e parágrafos da Lei nº 9.514/97, para ficar constando a ocorrência dos leilões negativos acima referidos, firmados pela leiloeira oficial, Sra. Tatiana Hisa Sato, JUCESP 817, com sede na Travessa Comandante Salgado, nº 75, Fundação, em São Caetano do Sul-SP, bem como a extinção da dívida originária. Presidente Prudente, 27 de outubro de 2025.

Selo Digital nº 112615331000000052533225V

O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes,

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO, e dou fé, que a reprodução da presente matrícula está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do Artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula. Presidente Prudente-SP, segunda-feira, 27 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente por: Marina Ferreira Olivatti
Escrevente Autorizada

PRAZO DE VALIDADE – Para fins do disposto no Inciso IV do Art. 1º do Dec. Fed. nº 93.240/86, e letra “c” do item 15 do Cap. XVI do Prov. NSCGJ 56/2019, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial:	R\$ 44,20	Para conferir a procedência
Ao Estado:	R\$ 12,56	deste documento efetue a leitura
Ao Sec. Faz.:	R\$ 8,60	do QR Code impresso ou
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,33	acesse o endereço eletrônico:
Ao Trib. Jus.:	R\$ 3,03	https://selodigital.tisp.jus.br
Ao Município:	R\$ 2,33	Selo Digital:
Ao Min. Pùb.:	R\$ 2,12	1126153C3000000052551925V
Total:	R\$ 75,17	

Protocolo 347368

