



Valide aqui
este documento

Livro nº 2 REGISTRO GERAL -

Oficial de Registro de Imóveis

CNM:120147.2.0028322-54

TANABI - SP

Rui José Corrêa Pontes - Oficial

MATRÍCULA

28.322

FICHA

01

01 de SETEMBRO de 2015

IMÓVEL: Imóvel urbano constante de um terreno, sem benfeitorias, denominado **Lote nº "19"**, da Quadra nº "210", do **RESIDENCIAL PAPINI E HANAZAKI**, no distrito e município de COSMORAMA, desta Comarca de TANABI, Estado de São Paulo, situado na Avenida Projetada "A" distante 85,12 metros mais 10,08 metros em curva do prolongamento da Rua 01, medindo 4,87 metros mais 9,30 metros em curva de frente, 10,82 metros no fundo, 12,13 metros no lado direito, e 20,00 metros no lado esquerdo, totalizando a área de **211,48 metros quadrados**, confrontando-se pela frente com a Avenida Projetada "A", no fundo o Lote nº "01", pelo lado direito com o prolongamento da Rua Cel. Militão Alves Monteiro, e pelo lado esquerdo com o Lote nº "18". **PROPRIETÁRIA: PAPINI E HANAZAKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.568.978/0001-24, com sede na Rua Astrogildo Alves de Menezes, nº 1260, em Cosmorama, SP. **TÍTULO AQUISITIVO: R.05/24.811** de 01 de Setembro de 2.015, deste ofício de Registro de Imóveis. **CADASTRO: Número 3680/000** na Prefeitura Municipal de Cosmorama. A presente matrícula foi aberta a requerimento da loteadora (Item 55.1, Capítulo XX, das NSECGJ-SP). Protocolo nº 098171 (07/08/2015). Emols.:R\$ 7,94, Estado:R\$ 2,26, Ipesp.:R\$ 1,16, RCivil:R\$ 0,42, T.Just:R\$ 0,55, M.Públ:R\$ 0,38, I.Mun.:R\$ 0,23, TOTAL:R\$ 12,94. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes.

REG.01/28.322. Tanabi, 22 de Outubro de 2015. Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Urbano, firmado em Cosmorama no dia 23 de Setembro de 2015, assinado pelas partes e por duas testemunhas, com firmas reconhecidas, a proprietária **PAPINI E HANAZAKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada anteriormente, representada pelos administradores **EDUARDO HIROKAZU HANAZAKI**, R.G. nº 2.956.097-4-SSP/SP, CPF/MF nº 026.031.368-87, e **ANTONIO EDIVALDO PAPINI**, R.G. nº 21.520.403-SSP/SP, CPF/MF nº 109.479.808-81, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula** pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a **JM BARRETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.092.408/0001-57, com sede na Rua Antonio Carlos de Marchi, nº 274, Jardim Barreto, em Valentim Gentil, SP, representada pelos administradores **MAURÍCIO DE ANDRADE BARRETO**, R.G. nº 14.177.220-7-SSP/SP, CPF/MF nº 049.654.098-09, e **JOÃO CARLOS DE ANDRADE BARRETO**, R.G. nº 15.410.059-SSP/SP, CPF/MF nº 033.351.098-48, Foram apresentadas a Guia de Recolhimento do ITBI, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Protocolo nº 098704 (08/10/2015). Emols.:R\$ 448,25, Estado:R\$ 127,40, Ipesp.:R\$ 65,68, RCivil:R\$ 23,59, T.Just:R\$ 30,76, M.Públ:R\$ 21,52, I.Mun.:R\$ 13,44, TOTAL:R\$ 730,64. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, o digitei. O Oficial Substituto, Danilo José Ferreira Pontes.

AV.02/28.322. Tanabi, 11 de Abril de 2016. Pelo requerimento de 21 de Março de 2016, acompanhado de Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Cosmorama em 18 de Março de 2.016, arquivados em pasta própria neste ofício de Registro de Imóveis, procede-se a esta averbação para constar que foi **construído** no terreno objeto desta matrícula, um **PRÉDIO RESIDENCIAL** térreo com a área de **52,00 metros quadrados** de construção, e que no emplacamento municipal recebeu o número **"132"** com frente para a Avenida Projetada "A", contendo 02 dormitórios, 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 lavanderia, com **"Habite-se"** emitido sob nº 034/2016 em 18 de Março de 2.016. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida

"segue no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWR7P-PZ5CQ-YFKAZ-S42HP>

FICHA

01

MATRÍCULA

28.322

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



— MATRÍCULA —

28.322

FICHA

01

VERSO

Valide aqui
este documento

sob o nº 000692016-88888167 em 23 de Março de 2.016, com a finalidade de “averbação no Registro de Imóveis da obra de construção civil”, e que comprova a inexistência de débitos para com a Previdência Social com relação a construção supra. Protocolo nº 100162 (28/03/2016). (Valor da Construção Civil – SINDUSCON R\$ 78.221,00). Emols.:R\$ 211,66, Estado:R\$ 60,16, Ipesp.:R\$ 31,01, RCivil:R\$ 11,14, T.Just:R\$ 14,53, M.Públ:R\$ 10,16, IMun.:R\$ 6,34, TOTAL:R\$ 345,00. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes, (Rui José Corrêa Pontes).

AV.03/28.322. Tanabi, 15 de Julho de 2016. Procede-se a esta averbação de ofício, nos termos do artigo nº 213, “T”, “c” da Lei 6.015/73, para constar que por força da Lei Municipal número 3.150 de 19 de Abril de 2.016, a AVENIDA PROJETADA “A” passou a denominar-se “AVENIDA QUINTILIANO LOPES PEREIRA” e por força da Lei Municipal nº 3.169 de 22 de Junho de 2.016, o Prolongamento da RUA 01 passou a denominar-se “RUA ANTONIO JOÃO BARBOZA”. Protocolo nº 100960 (30/06/2016). Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, o digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes, (Rui José Corrêa Pontes).

REG.04/28.322. Tanabi, 20 de Setembro de 2017. Pelo Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos FGTS, firmado em Votuporanga – SP no dia 12 de Setembro de 2017, assinado pelas partes e por duas testemunhas, a proprietária **JM BARRETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada anteriormente, representada pelo sócio MAURICIO DE ANDRADE BARRETO, R.G. nº 14.177.220-7-SSP/SP, CPF/MF nº 049.654.098-09, brasileiro, empresário, casado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) a **JOANA D ARC MARINS PEREIRA**, R.G. nº 11.231.427-2-SSP/SP, CPF/MF nº 974.048.298-87, brasileira, aposentada, viúva, residente e domiciliada na Rua Dom Lafayette Libanio, nº 5575, em Votuporanga, SP. O valor da venda e compra do imóvel, será integralizado através de recursos próprios no valor de R\$ 8.717,00, DESCONTO concedido pelo FGTS no valor de R\$ 9.283,00 e financiamento de R\$ 72.000,00 concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no registro seguinte, com recursos originários do FGTS. As partes contratantes declararam-se cientificadas da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas. Foi apresentada a Guia de Recolhimento do ITBI. Protocolo nº 104398 (15/09/2017). Emols.:R\$ 376,37, Estado:R\$ 106,97, Ipesp.:R\$ 73,22, RCivil:R\$ 19,81, T.Just:R\$ 25,83, M.Públ:R\$ 18,07, IMun.:R\$ 11,29, TOTAL:R\$ 631,56. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes, (Rui José Corrêa Pontes).

REG.05/28.322. Tanabi, 20 de Setembro de 2017. Pelo Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos FGTS, firmado em Votuporanga – SP no dia 12 de Setembro de 2017, assinado pelas partes e por duas testemunhas, a proprietária **JOANA D ARC MARINS PEREIRA**, já qualificada anteriormente, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em BRASILIA, DF, em garantia da dívida confessada de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), cuja dívida deverá ser paga em 253

“segue na ficha nº 02”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWR7P-PZ5CQ-YFKAZ-S42HP>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM:120147.2.0028322-54

Livro nº 2 REGISTRO GERAL -

Oficial de Registro de Imóveis

TANABI

Rui José Corrêa Pontes - Oficial

MATRÍCULA

28.322

FICHA

02

20 de SETEMBRO de 2017

(duzentos e cinquenta e três) meses, em encargos mensais e sucessivos, com juros à taxa nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, vencendo o primeiro encargo mensal em 12 de Outubro de 2017, constando no título a forma, prazo e condições de reajuste dos encargos mensais, saldo devedor e outras condições. A presente alienação fiduciária foi feita nos termos da Lei nº 9.514/97. Protocolo nº 104398 (15/09/2017). Emols.:R\$ 294,88, Estado:R\$ 83,81, Ipesp.:R\$ 57,36, RCivil:R\$ 15,52, T.Just:R\$ 20,24, M.Públ:R\$ 14,16, I.Mun.:R\$ 8,84, TOTAL:R\$ 494,81. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, o digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes, (Rui José Corrêa Pontes).

REG.06/28.322. Tanabi, SP, 12 de Novembro de 2025. Pelo requerimento Notificação / Consolidação Fiduciária, firmado em Bauru, SP, em 25 de Junho de 2025, Ofício nº 96083/2025 CESAV/BU, da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, através do Protocolo Eletrônico Intimações/Consolidações - SEIC nº IN01403803C, instruído com a Notificação, feita ao devedor fiduciante: **Joana d Arc Marins Pereira**, já qualificada anteriormente, realizada pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos deste município e comarca de Tanabi, SP, em 18/07/2025; e, Certidão de Constituição em Mora, expedida em 04/08/2025, procede-se a este registro para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foi **CONSOLIDADA** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, BRASILIA, DF, pelo valor de R\$.94.915,73 (noventa e quatro mil e novecentos e quinze reais e setenta e três centavos). Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, em favor da Prefeitura Municipal de Cosmorama, SP, ficando todos documentos apresentados e arquivados em pasta própria neste Oficial de Registro de Imóveis. Protocolo nº 128715 (25/06/2025). Selo Digital: 120147321012871500000225L - Emols.:R\$ 870,87, Estado:R\$ 247,51, Sefaz.:R\$ 169,41, RCivil:R\$ 45,84, T.Just:R\$ 59,77, M.Públ:R\$ 41,80, I.Mun.:R\$ 34,83, TOTAL:R\$ 1.470,03. Eu, Danilo José Ferreira Pontes, (Danilo José Ferreira Pontes), Oficial Substituto, o digitei.

Prot.095243

CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias integralmente noticiadas nesta cópia, e que, a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Tanabi-SP, 17 de novembro de 2025
(12:33 h)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rui José Corrêa Pontes
Oficial

CEP 15170-000 - TANABI - SP

Valor cobrado por certidão

Ao Oficial.....	R\$ 44,20
Ao Estado.....	R\$ 12,56
A Sec. da Fazenda....	R\$ 8,60
Ao Fundo Reg. Civil..	R\$ 2,33
Ao Tribunal Justiça..	R\$ 3,03
Ao Município.....	R\$ 1,77
Ao Ministério Público	R\$ 2,12
Total.....	R\$ 74,61

RECEBIDO.....

EMOLUMENTOS DO ESTADO E TAXA DA
CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA, PAGOS POR
VERBA . INSTR. GR 21/67-22.6.67
RESOL. 5/70.29.5.70

Este documento contém dados pessoais que consistem 'arquivo público', ficando o solicitante responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020. - Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> Selo Digital: 1201473C30095243000001252



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWR7P-PZ5CQ-YFKAZ-S42HP>

FICHA

02

MATRÍCULA

28.322

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BWR7P-PZ5CQ-YFKAZ-S42HP>

E M B R A N C O