



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E NATURAIS - COMARCA DE PIRAPOZINHO - SP

Rua Francisco Miras, 298 - Vila Maria Zélia - CEP: 19.200-000 - Fone: (18) 3269-5805

CNPJ: 11.285.813/0001-91

Izaías Gomes Ferro Júnior - Oficial

CNM: 147306.2.0009429-37

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula

9429

Ficha

01



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

Registro de
Imóveis e Anexos

Comarca de Pirapozinho
Estado de São Paulo

CNS: 14.730-6

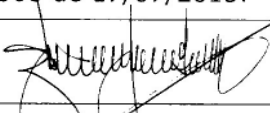
Pirapozinho - SP,

06 de agosto de 2015.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com a área de **172,00m²** (cento e setenta e dois metros quadrados), composto pelo **Lote nº 24** (vinte e quatro) da **Quadra "A"**, do loteamento denominado **"RESIDENCIAL CONCÓRDIA"**, situado na Cidade de **NARANDIBA**, desta Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, com seguintes medidas e confrontações: Pela frente com a Rua 02 numa distância de 8,00m do lado direito de quem da referida via pública vê o imóvel confronta com o lote 23 numa distância de 21,50m, e do lado esquerdo adotando o mesmo sentido confronta com o lote 25 numa distância de 21,20m e finalmente no fundo confronta com o lote 12 numa distância de 8,00m.

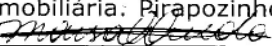
PROPRIETÁRIA: JRM INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.619.918/0001-90, com sede na Rua Tenente Nicolau Maffei, 654, ap. 901, centro, Presidente Prudente/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.6 da Matrícula nº 5737 desta Serventia. Protocolo nº 16.308 de 17/07/2015.


Izaías Gomes Ferro Júnior
Oficial Registrador

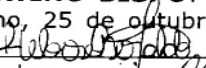
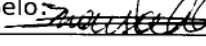
Av.1/M.9429 - Protocolo 16.308 de 17/07/2015.

AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA.

Pelo requerimento firmado aos 28 de abril de 2015, em Presidente Prudente, Estado de São Paulo, assinado pelo sócio da proprietária, **JRM INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, Sr. João Felício Figueira, já qualificado, acompanhado dos documentos elencados no artigo 18 da Lei Federal nº 6766/1979, e legislação vigente, procede-se esta averbação para constar a **abertura da presente matrícula**, em virtude do registro loteamento **Residencial Concórdia**, situado neste Município de Narandiba, desta Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº **5737**, desta Serventia Registral Imobiliária: Pirapozinho, 06 de agosto de 2015. A Oficiala Substituta  (Maisa Patricia de Almeida Belo). O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior.

Av.2/M.9429 - Protocolo nº 32.904 de 18/10/2023.

INCLUSÃO DE CADASTRO E RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO.

Pela Escritura Pública adiante mencionada, e conforme a Certidão Negativa nº 446/2023, emitida em 22 de setembro de 2023, pela municipalidade de Narandiba, neste Estado, válida até 22 de dezembro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que, o **número do cadastro municipal**, do imóvel desta matrícula, é **22289-0**; e, de acordo com a Lei Municipal nº 1.490, datada de 23 de março de 2017, a Rua 02 (dois), onde mesmo se localiza, teve a sua denominação alterada para **RUA ELCIO CUPERTINO BISPO**. Selo digital: 147306331000000009342123N. Pirapozinho, 25 de outubro de 2023. A Escrevente, Heloíse Benvenuto Beraldo . A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo .



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E NATURAIS - COMARCA DE PIRAPOZINHO - SP

Rua Francisco Miras, 298 - Vila Maria Zélia - CEP: 19.200-000 - Fone: (18) 3269-5805

CNPJ: 11.285.813/0001-91

Izaías Gomes Ferro Júnior - Oficial

CNM: 147306.2.0009429-37

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula
9429

Ficha
01
Verso



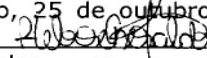
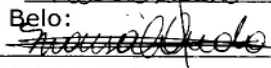
OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

Registro de
Imóveis e Anexos
Comarca de Pirapozinho
Estado de São Paulo

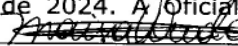
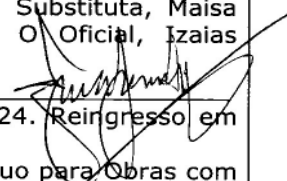
R.3/M.9429 - Protocolo nº 32.904 de 18/10/2023.

VENDA E COMPRA.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 29 de setembro de 2023, no Livro nº 1147, às páginas 369/372, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Cidade e Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, consta que a proprietária, **J.R.M. INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, na forma representada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 40.557,51** (quarenta mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e um centavos), passando o seu domínio a pertencer à outorgada compradora: **NELSON MANOEL CORREIA**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do RG nº 9.810.425 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 969.286.208-97, residente e domiciliado à Rua Cristo Redentor, nº 520, Jardim Caigara, em Presidente Prudente, neste Estado. Foi feito o recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, através da guia nº 130/2023, no valor total de R\$ 811,15 (oitocentos e onze reais e quinze centavos).

Apresentou: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 58816847/2023, emitida às 10:43:44 horas, do dia 24 de outubro de 2023, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válida até 21 de abril de 2024, em nome de Valência I - Pirapozinho Urbanizadora Spe Ltda. Deixam de apresentar a Certidão Negativa/Positiva de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de acordo com o art. 17, I da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02 de outubro de 2014. Valor Venal: **R\$ 1.523,92** (um mil, quinhentos e vinte e três reais e noventa e dois centavos). Valor de Avaliação Municipal para Efeito de Lançamento de ITBI: **R\$ 40.557,51** (quarenta mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e um centavos). Selo digital: 147306321000000009342323L. Pirapozinho, 25 de outubro de 2023. A Escrevente, Heloíse Benvenuto Beraldo . A Oficiala Substituta, Maisa Patrícia de Almeida Belo: 

Av.4/M.9429 - Protocolo nº 33.608 de 22/01/2024. Reingresso em 02/02/2024. **INCLUSÃO DE DADOS PESSOAIS.**

Pelo Instrumento Particular adiante registrado, acompanhado de cópia certificada do documento pessoal comprobatório (CNH), procede-se a presente averbação para constar que o proprietário, **NELSON MANOEL CORREIA**, é portador da Carteira Nacional de Habilitação - **CNH nº 01371415722**, emitida pelo DETRAN/SP, aos 24 de agosto de 2021. Selo digital: 1473063310000000010058324T. Pirapozinho, 08 de fevereiro de 2024. A Oficiala Substituta, Maisa Patrícia de Almeida Belo . O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior: 

R.5/M.9429 - Protocolo nº 33.608 de 22/01/2024. Reingresso em 02/02/2024. **VENDA E COMPRA.**

Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, com caráter



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E NATURAIS - COMARCA DE PIRAPOZINHO - SP

Rua Francisco Miras, 298 - Vila Maria Zélia - CEP: 19.200-000 - Fone: (18) 3269-5805

CNPJ: 11.285.813/0001-91

Izaías Gomes Ferro Júnior - Oficial

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula

9429

Ficha

02



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

CNM: 147306.2.0009429-375

Registro de
Comarca de Pirapozinho
Estado de São Paulo

de Escritura Pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/64, **Contrato nº 8.4444.3214286-0**, celebrado nesta Cidade de Pirapozinho, neste Estado, em 10 de janeiro de 2024, consta que o proprietário, **NELSON MANOEL CORREIA**, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$ 49.000,00** (quarenta e nove mil reais), passando o domínio a pertencer ao outorgado comprador: **DIEGO FRANCISCO DE SOUZA SANTOS**, brasileiro, nascido em 11/08/1993, solteiro, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, portador da CNH nº 07269661963, expedida pelo Órgão de Trânsito/SP em 05/09/2023, inscrito no CPF/MF sob nº 420.537.828-97, residente e domiciliado na Avenida Vereador Paulo Yoshio Tominaga, nº 630, Centro, em Nandiba, neste Estado. Foi feito o recolhimento do ITBI, através da guia nº 03/2024, no valor total de R\$ 805,71 (oitocentos e cinco reais e setenta e um centavos). Apresentou: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 6620572/2024, emitida às 09:58:32 horas, do dia 29 de janeiro de 2024, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válida até 27 de julho de 2024, em nome de Nelson Manoel Correia. Valor Venal: **R\$ 1.523,92** (um mil, quinhentos e vinte e três reais e noventa e dois centavos). Selo digital: 147306321000000010058524R. Pirapozinho, 08 de fevereiro de 2024. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo Maisa Patricia de Almeida Belo. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

R.6/M.9429 - Protocolo nº 33.608 de 22/01/2024. Reingresso em 02/02/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo Instrumento Particular registrado sob nº **05** (cinco), supra, consta que o devedor/fiduciante, **DIEGO FRANCISCO DE SOUZA SANTOS**, já qualificado, alienou o imóvel desta matrícula em propriedade fiduciária, em favor da credora/fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; agência responsável pelo contrato: 4232 - Pirapozinho-SP, mediante as seguintes cláusulas e condições: **1º)** Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção; **2º) Origem dos Recursos: FGTS;** **3º)** Sistema de Amortização: PRICE; **4º)** Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; **5º) Enquadramento: SFH;** **6º)** Valor de venda e compra e composição dos recursos: O valor destinado ao pagamento da Venda e Compra e Construção do imóvel objeto deste contrato é R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 119.619,05 (cento e dezenove mil, seiscentos e dezenove reais e cinco centavos); Recursos próprios aplicados/à aplicar na obra: R\$ 37.380,95 (trinta e sete mil, trezentos e oitenta reais e noventa e cinco centavos); **7º)** Valor da Venda e Compra do Terreno: R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais); **8º)** Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: R\$ 5.980,95 (cinco mil, novecentos



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E NATURAIS - COMARCA DE PIRAPOZINHO - SP

Rua Francisco Miras, 298 - Vila Maria Zélia - CEP: 19.200-000 - Fone: (18) 3269-5805

CNPJ: 11.285.813/0001-91

Izaías Gomes Ferro Júnior - Oficial

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula
9429

Ficha
02
Verso



CNM: 147306.2.0009429-37

Registro de
Imóveis e Anexos

OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

Comarca de Pirapozinho
Estado de São Paulo

e oitenta reais e noventa e cinco centavos); **9º) Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$ 125.600,00** (cento e vinte e cinco mil e seiscentos reais); **10º) Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais); **11º) Prazo Total (meses):** 368 (trezentos e sessenta e oito); Amortização (meses): 360 (trezentos e sessenta); Construção: 8 (oito); **12º) Taxa de Juros Contratada (%) a.a.: Nominal:** 7.6600; Efetiva: 7.9347; Taxa de Juros Contratada (%) a.m.: Nominal e Efetiva (%): 0,6383; **13º) Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j):** R\$ 892,01 (oitocentos e noventa e dois reais e um centavo); Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 24,83 (vinte e quatro reais e oitenta e três centavos); Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 25,00 (vinte e cinco reais); Total: R\$ 941,84 (novecentos e quarenta e um reais e oitenta e quatro centavos); **14º) Vencimento do primeiro encargo mensal:** 12/02/2024; **15º) Forma de pagamento na data da contratação:** *débito em conta corrente*; **16º) Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):** Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00 (zero); **17º) Diferencial na Taxa de Juros:** R\$ 0,00 (zero); **18º) Composição de Renda para Cobertura Securitária:** *Diego Francisco de Souza Santos: 100%. Em virtude do presente registro, o devedor/fiduciante fica na posse direta do imóvel, enquanto a credora/fiduciária fica na posse indireta. Fica fazendo parte integrante do referido contrato, a planilha evolução teórica para demonstração dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total - CET, nas condições vigentes na data da assinatura deste contrato.* Selo digital: 147306321000000010058624P. Pirapozinho, 08 de fevereiro de 2024. A Oficial Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo . O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

Av.7/M.9429 - Protocolo nº 36.950 de 25/06/2025.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL.

Conforme consulta realizada no site oficial dos Correios, procede-se à presente averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal (CEP), do imóvel desta matrícula, é **19220-044**. Selo digital: 147306331000000013166325K. Pirapozinho, 02 de outubro de 2025. O Escrevente, Gabriel da Silva Correia . O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

Av.8/M.9429 - Protocolo nº 36.950 de 25/06/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Pelo requerimento firmado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 18 de setembro de 2025, assinado digitalmente pela representante legal da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, Sra. **Daniele Fydryszewski Vilasfam**, Gerente de Centralizadora (conforme procuração e substabelecimentos



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS
PESSOAS JURÍDICAS E NATURAIS - COMARCA DE PIRAPOZINHO - SP**

Rua Francisco Miras, 298 - Vila Maria Zélia - CEP: 19.200-000 - Fone: (18) 3269-5805

CNPJ: 11.285.813/0001-91

Izaías Gomes Ferro Júnior - Oficial

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

**Registro de
Imóveis e Anexos**
Comarca de Pirapozinho
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
9429	03

arquivados nesta Serventia Registral), acompanhado da Certidão de Decurso de Prazo, emitida em 25 de agosto de 2025, por esta Serventia Registral, referente à notificação do devedor/fiduciante: **DIEGO FRANCISCO DE SOUZA SANTOS**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **consolidação da plena propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor da credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 160.210,76** (cento e sessenta mil, duzentos e dez reais e setenta e seis centavos), nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997. Foi feito o recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, através da guia de ITBI nº 141/2025, pelo valor de R\$ 3.204,22 (três mil, duzentos e quatro reais e vinte e dois centavos). Valor Venal: **R\$ 1.671,84** (um mil, seiscentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos). Selo digital: 1473063310000000131664251. Pirapozinho, 02 de outubro de 2025. O Escrevente, Gabriel da Silva Correia . O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP.....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Min. Púb....	R\$	2,12
Ao Município..	R\$	1,33
Total.....	R\$	74,17

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19, §1º da Lei 6.015/73). Foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizada pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Abrangendo a presente, apenas as mutações ocorridas até o dia útil mediante anterior a data da sua expedição. **CNM:147306.2.0009429-37.**

Pirapozinho-SP, 03 de outubro de 2025. Gabriel da Silva Correia .Escrevente.



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1473063C3000000013166525W





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L7BPM-H8N2F-J9DFC-3DT34

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Gabriel Da Silva Correia (CPF 478.190.338-00)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/L7BPM-H8N2F-J9DFC-3DT34>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>