



**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
19.520

Ficha
01



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

CNS: 14.730-6

Pirapozinho - SP, 17 de dezembro de 2024.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com área de **200,00m²** (duzentos metros quadrados), composto pelo **Lote nº 22** (vinte e dois), da **Quadra "E"**, situado no loteamento denominado **"JARDIM SÃO BENTO"**, localizado na Cidade de **TARABAI**, desta Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, divide com a **RUA 02** (dois), medindo 10,00m (metros); pelo lado direito, de quem da via pública olha para o terreno, divide com o Lote nº 23 (vinte e três), medindo 20,00m (vinte metros); pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o Lote nº 21 (vinte e um), medindo 20,00m (vinte metros); e, finalmente pelos fundos, divide com o Lote nº 07 (sete), medindo 10,00m (dez metros), distando cerca de 52,00m (cinquenta e dois metros) do início da curva de confluência da esquina com a Rua 04 (quatro).

PROPRIETÁRIA: COLMÉIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.858.481/0001-24, com sede à Rua Antônio Onofre Gerbasí, nº 40, Jardim das Rosas, em Presidente Prudente, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **308** do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

Protocolo nº 35.763 de 10/12/2024.

Selo digital: 1473063110000000117025240.

Izaías Gomes Ferro Júnior
Oficial Registrador

Av.1/M.19520 - Protocolo nº 35.763 de 10/12/2024.

INCLUSÃO DE CADASTRO E ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO.

Pela Escritura Pública adiante mencionada, acompanhado da Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, emitida às 10:56:06 horas, do dia 25 de novembro de 2024, pela municipalidade de Tarabai, neste Estado, válida até 25 de dezembro de 2024, sob o código de controle da certidão nº 7DAEFA2631818A38, procede-se a presente averbação para constar que, o **número do cadastro municipal**, do imóvel desta matrícula, é **2481**; e, que a Rua 02 (dois), com a qual o referido imóvel faz frente, teve sua denominação alterada para **RUA EZIEL BARBOSA DOS SANTOS**. Selo digital: 147306331000000011702724S. Pirapozinho, 17 de dezembro de 2024. ^{1ª} Oficiala Substituta, Maisa Patrícia de Almeida Belo . O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

R.2/M.19520 - Protocolo nº 35.763 de 10/12/2024.

VENDA E COMPRA.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 04 de dezembro de 2024, no Livro nº 191, às páginas 150/153, lavrada pelo Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos da Cidade e Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, importada eletronicamente através

continua no verso



**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
19.520

Ficha
01
Verso



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

do E-protocolo às 16:48:30 horas, do dia 09 de dezembro de 2024, sob o nº AC004798106, consta que a proprietária, **COLMÉIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, na forma representada, **vendeu** o imóvel da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 13.900,00** (treze mil e novecentos reais), passando seu domínio a pertencer aos outorgados compradores: **EDEVANIA TORRES BARBOSA**, brasileira, funcionária pública, portadora do RG nº 42.256.592-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 319.995.888-51, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **RODRIGO GONÇALVES**, brasileiro, mototaxista, portadora do RG nº 32.225.331 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 296.535.978-84, residentes e domiciliados à Rua Zima Shimabukuro, nº 80, Conjunto Habitacional Antonio Bento Pimentel, nesta Cidade. Consta da Escritura: Foi feito o recolhimento do ITBI, através da guia autenticada mecanicamente pelo órgão arrecador, no valor total de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais). Apresentou: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 86085804/2024, emitida às 13:20:48 horas, do dia 13 de dezembro de 2024, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válida até 11 de junho de 2025, em nome de Colméia Empreendimentos Imobiliários 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\$ 1.206,80** (um mil, duzentos e seis reais e oitenta centavos). Valor de Avaliação Municipal para Recolhimento de Tributo: **R\$ 22.500,00** (vinte e dois mil e quinhentos reais). Selo digital: 147306321000000011702824S. Pirapozinho, 17 de dezembro de 2024. A Oficiala Substituta, Malsa Patrícia de Almeida Belo [Assinatura]. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior: [Assinatura]

**R.3/M.19520 - Protocolo nº 36.804 de 04/06/2025.
VENDA E COMPRA.**

Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno Residencial, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Carta de Crédito Individual - Programa Minha Casa Minha Vida, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/64, **Contrato nº 8.4444.3829072-1**, celebrado na Cidade de Presidente Prudente, neste Estado, em 28 de maio de 2025, consta que os proprietários, **EDEVANIA TORRES BARBOSA**, e seu marido **RODRIGO GONÇALVES**, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$ 67.000,00** (sessenta e sete mil reais), passando o domínio a pertencer a outorgada compradora: **RAFAELA APARECIDA MELLO DOS SANTOS**, brasileira, nascida em 11/02/1995, solteira, trabalhadora de fabricação de calçados e artefatos de couro, portadora do RG nº 45.868.048-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 415.214.058-59, residente e domiciliada à Rua

continua na ficha 2



**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

Izaias Gomes Ferro Júnior - Oficial

CNM: 147306.2.0019520-28

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
19.520

Ficha
02



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

Antenor Sepa Cury, nº 290, Parque Residencial Bandeirantes, em Tarabai, neste Estado. Foi feito o recolhimento do ITBI, através da guia nº 494, no valor total de R\$ 1.340,00 (um mil e trezentos e quarenta reais). **Apresentaram: Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nºs 32159881/2025 e 32159826/2025, emitidas às 14:56:41 e 14:56:55 horas, do dia 10 de junho de 2025, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válidas até 07 de dezembro de 2025, em nome de Edevania Torres Barbosa e Rodrigo Gonçalves.** Valor Venal: **R\$ 1.263,28** (um mil, duzentos e sessenta e três reais e vinte e oito centavos). Selo digital: 1473063210000000124300253. Pirapozinho, 11 de junho de 2025. A Oficial Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo *Maisa Patricia de Almeida Belo*. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Júnior:

R.4/M.19520 - Protocolo nº 36.804 de 04/06/2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

Pelo Instrumento Particular registrado sob nº 03 (três), supra, consta que a devedora/fiduciante, **RAFAELA APARECIDA MELLO DOS SANTOS**, já qualificada, 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: 3127 - Parque do Povo/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\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 129.267,17 (cento e vinte e nove mil, duzentos e sessenta e sete reais e dezessete centavos); Recursos próprios aplicados/à aplicar na obra: R\$ 35.892,83 (trinta e cinco mil, oitocentos e noventa e dois reais e oitenta e três centavos); Desconto/Subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 6.840,00 (seis mil, oitocentos e quarenta reais); **7º) Valor da Venda e Compra do Terreno:** R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais); **8º) Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas cartorárias: Registro e ITBI):** R\$ 6.463,35 (seis mil, quatrocentos e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos); **9º) Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias):** R\$ 135.730,52 (cento e trinta e cinco mil, setecentos e trinta reais e cinquenta e dois centavos); **10º) Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais); **11º) Prazo Total (meses):** 428 (quatrocentos e vinte e oito); Amortização (meses): 420 (quatrocentos e vinte); Construção: 8 (oito); **12º) Taxa de Juros Contratada (%) a.a.:** Nominal: 4.5000;



**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: 147306.2.0019520-28

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
19.520

Ficha
02
Verso



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

Efetiva: 4.5939; Taxa de Juros Contratada (%) a.m.: Efetiva: 0.3750; **13º**) Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 642,35 (seiscentos e quarenta e dois reais e trinta e cinco centavos); Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 24,31 (vinte e quatro reais e trinta e um centavos); Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00 (zero); Total: R\$ 666,66 (seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos); **14º**) Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/06/2025; **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\$ 4.384,50 (quatro mil, trezentos e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos); **17º**) Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 16.305,88 (dezesseis mil, trezentos e cinco reais e oitenta e oito centavos); **18º**) Composição de Renda para Cobertura Securitária: Rafaela Aparecida Mello dos Santos, 100%. *Em virtude do presente registro, a devedora/fiduciária 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: 147306321000000012430225Z. Pirapozinho, 11 de junho de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patrícia de Almeida Belo transmitido. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior.

Av.5/M.19520 - Protocolo nº 38.179 de 04/11/2025

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 **19213-322**. Selo digital: 147306331000000013930626G. Pirapozinho, 05 de fevereiro de 2026. O Escrevente, Gabriel da Silva Correia assinado. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

Av.6/M.19520 - Protocolo nº 38.179 de 04/11/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Pelo requerimento firmado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 27 de janeiro de 2026, assinado digitalmente pelo representante legal da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, Sr. Milton Fontana, Gerente de Centralizadora (conforme procuração e substabelecimentos arquivados nesta Serventia Registral), acompanhado da Certidão de Decurso de Prazo, emitida em 16 de dezembro de 2025, por esta Serventia Registral, referente à notificação da devedora/fiduciante: RAFAELA APARECIDA MELLO DOS SANTOS, já qualificada, 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\$ 181.848,80** (cento e



**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: 147306.2.0019520-28

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
19.520

Ficha
03



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

oitenta e um mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta 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 562, pelo valor de R\$ 3.636,98 (três mil, seiscentos e trinta e seis reais e noventa e oito centavos). Valor Venal: R\$ 3.636,98 (três mil, seiscentos e trinta e seis e noventa e oito centavos). Selo digital: 147306331000000013930726E. Pirapozinho, 05 de fevereiro de 2026. O Escrevente, Gabriel da Silva Correia O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP.....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município:	R\$	1,37
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	76,97

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:147306.2.0019520-28.

Pirapozinho-SP, 16 de abril de 2026. MAISA PATRICIA DE ALMEIDA BELO .OFICIALA SUBSTITUTA.



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

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

Selo digital:

147306330000000139308265





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: M9TAE-C6VJX-X4KAH-ZTWEX

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

Maísa Patrícia De Almeida (CPF ***.792.048-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/M9TAE-C6VJX-X4KAH-ZTWEX>

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

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