



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendcartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

VOTUPORANGA-SP

CNM

Ficha

Votuporanga, 17 de novembro de 2023

126417.2.0078443-10

01

IMÓVEL: Um terreno medindo 8,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 22,50 metros de cada lado, correspondentes a 180,00 metros quadrados, constituído do lote 12 (doze), da quadra 01 (um), CADASTRO NE 23 09 01 12, situado na rua 11, lado par, no loteamento "Parque Esplanada", neste município e comarca de VOTUPORANGA, confrontando pela frente com a rua 11, do lado direito com o lote 13, do lado esquerdo com o lote 11, e nos fundos com o lote 27; distante 51,50 metros em reta, mais 14,14 metros em curva do alinhamento da rua 15. **PROPRIETÁRIOS:** **CÉLIO JOSÉ BENEDUZZI**, RG. 5.451.521-SSP/SP, CPF. 513.094.168-34, agricultor, e seu cônjuge **LUCÉLIA MECHI BENEDUZZI**, RG. 14.405.995-SSP/SP, CPF. 002.541.218-37, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Oito de Agosto nº 613, Votuporanga. **ORIGEM:** CNM 126417.2.0077809-69 (R.4 de 17/11/2023), desta Serventia. Eu, Cibele Valério Berti, (Cibele Valério Berti), escrevente. Eu, Bruno José Berti Filho, (Bruno José Berti Filho), Oficial.

AV-1, feita em 27 de novembro de 2023, de ofício, para constar que o imóvel desta matrícula foi submetido ao **regime de afetação**, por fazer parte da incorporação imobiliária registrada no R-6 da matrícula nº 77.809, conforme Av-7 da referida matrícula, nos termos dos artigos 31-A a 31-F e 68 da Lei nº 4.591/1964, dou fé (Protocolo nº 257.586 de 01/11/2023). Eu, Bruno José Berti Filho, (Bruno José Berti Filho), Oficial.

AV-2, feita em 29 de maio de 2024, de ofício, para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe uma **hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ. 00.360.305/0001-04, NIRE/DF. 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF (*juntamente com outros 232 imóveis, totalizando 233 unidades do empreendimento "Parque Esplanada"*), para garantia da dívida no valor de R\$33.598.351,76, conforme R-11 da matrícula 126417.2.0077809-69, dou fé (Protocolo nº 258.878, de 28/12/2023). Eu, Renato Shodi Okumura, (Renato Shodi Okumura), escrevente.

AV-3, feita em 13 de janeiro de 2025, para constar o imóvel desta matrícula foi **liberado da hipoteca** referida na AV.2, pela Caixa Econômica Federal (credora), conforme documento arquivado nesta serventia, dou fé (Protocolo nº 267.896 de 10/12/2024). Eu, Guilherme Jayme de Almeida, (Guilherme Jayme de Almeida), escrevente.

R-4, feito em 13 de janeiro de 2025, em virtude do qual os proprietários **CÉLIO JOSÉ BENEDUZZI** e **LUCÉLIA MECHI BENEDUZZI** já qualificados, por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de

Continua no verso.

Protocolo: 246.169 / Certidão expedida às 16:33:45 horas do dia 26/08/2026

Código de Segurança: da8f-5e00-5a5e-e337-e752-f438-a86d-1303

Continua na ficha 01 V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQPJL-4GCP6-N2B5Q-6KTTW>

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendcartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



CNM

126417.2.0078443-10

ficha

01

verso

unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, com caráter de escritura pública, de 29 de novembro de 2024, pelo preço de R\$11.580,27, **TRANSMITIRAM** o imóvel desta matrícula a **JULIANA VENANCIO RAMOS**, RG. 50.952.435-7-SSP/SP, CPF. 450.785.458-08, brasileira, solteira, faxineira, residente e domiciliada na Rua Copacabana nº 4.345, Jardim Estela, Votuporanga. Com o presente registro fica extinto o regime de afetação mencionado na AV.1, dou fé (Protocolo nº 267.896 de 10/12/2024). Eu, [assinatura] (Guilherme Jayme de Almeida), escrevente. Eu, [assinatura] (Bruno José Berti Filho), Oficial.

R-5, feito em 13 de janeiro de 2025, pelo título que deu origem ao R-4, **JULIANA VENANCIO RAMOS**, já qualificada, **aliena fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$190.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381/DF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido no âmbito do SFH, com recursos do FGTS (Programa Minha Casa Minha Vida), no valor de **R\$136.308,96**, para pagamento em 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 25/12/2024. Foram utilizados R\$16.684,00 de recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. As demais cláusulas e condições constam do título arquivado nesta serventia, dou fé (Protocolo nº 267.896 de 10/12/2024). Eu, [assinatura] (Guilherme Jayme de Almeida), escrevente. Eu, [assinatura] (Bruno José Berti Filho), Oficial.

AV-6, feita em 09 de outubro de 2025, para constar que existe sobre o imóvel desta matrícula uma construção de uso residencial, com a área de 43,85m², situada na Rua 11 nº 4.484, conforme Certidão de Existência nº 722/2025 e Habite-se nº 250/2025, expedidos pela Prefeitura de Votuporanga, e CND-RFB/PGFN nº 90.017.88179/78-001, emitida em 21 de agosto de 2025, arquivados nesta Serventia. Valor da construção: R\$143.301,93, dou fé (Protocolo nº 274.282, de 10/09/2025). Eu, [assinatura] (Marcelo Luciano Leite), escrevente.

AV-7, feita em 12 de agosto de 2026, mediante requerimento de 03 de agosto de 2026, para constar que fica **consolidada a propriedade** do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ. 00.360.305/0001-04, NIRE/DF. 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. A devedora fiduciante **Juliana Venancio Ramos**, já qualificada, foi intimada em 18 de maio de 2026, pelo Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, para pagamento das prestações vencidas, tendo decorrido o prazo legal sem a quitação do débito. Foi apresentado o

Continua na ficha 02

Protocolo: 246.169 / Certidão expedida às 16:33:45 horas do dia 26/08/2026

Código de Segurança: da8f-5e00-5a5e-e337-e752-f438-a86d-1303

Continua na ficha 02 F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQPJL-4GCP6-N2B5Q-6KTTW>

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atencartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

VOTUPORANGA-SP

CNM

126417.2.0078443-10

Ficha

02

comprovante de pagamento do ITBI, arquivado nesta Serventia, juntamente com os demais documentos. Valor da consolidação: R\$195.241,48, doufé (Protocolo nº 280.201, de 14/04/2026) Eu, Renato Shodi Okumura (Renato Shodi Okumura), escrevente. Eu, Bruno José Berti Filho (Bruno José Berti Filho), Oficial.

Protocolo: 246.169 / Certidão expedida às 16:33:45 horas do dia 26/08/2026

Código de Segurança: da8f-5e00-5a5e-e337-e752-f438-a86d-1303

Continua na ficha 02 V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQPJL-4GCP6-N2B5Q-6KTTW>

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução da matrícula nº **126417.2.0078443-10** (Código Nacional de Matrícula) e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, 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, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

Certifico ainda 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, já registrados ou averbados, integralmente notificados nesta certidão, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data,

São passíveis de registros ou averbações, dentre outras, as alienações, locações, ônus reais (hipotecas, compromissos de compra e venda, servidões, usufruto, etc.), citações reais e pessoais reipersecutórias, indisponibilidades, ineficácias e penhoras. Caso não existam registros ou averbações dessas naturezas na matrícula do imóvel, este documento equivalerá a uma certidão negativa de ônus.

Certifico finalmente que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/1973.

O referido é verdade e dá fé. Votuporanga, 26 de agosto de 2026.

BRUNO JOSÉ BERTI FILHO, Oficial Titular (assinatura digital)

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 M.P.....R\$ 2,20.

I.S.S.Q.N.....R\$ 2,29.

Total.....R\$ 77,89

Certidão expedida no dia 26/08/2026, às 16:33:44 .

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

Pedido nº246.169, de 26/08/2026.

Código de Segurança: da8f-5e00-5a5e-e337-e752-f438-a86d-1303.

Selo: 1264173C302461697CGVTA269



Protocolo: 246.169 / Certidão expedida às 16:33:54 horas do dia 26/08/2026

Código de Segurança: da8f-5e00-5a5e-e337-e752-f438-a86d-1303

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQPJL-4GCP6-N2B5Q-6KTTW>

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