



**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: 147306.2.0017710-26

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
17.710

Ficha  
01



OFICIAL DE  
REGISTROS  
PIRAPOZINHO

Registro de  
Imóveis e Anexos

Comarca de Pirapozinho  
Estado de São Paulo

CNS: 14.730-6  
Pirapozinho - SP, 28 de julho de 2023.

**IMÓVEL: UM TERRENO URBANO**, sem benfeitorias, com área de **154,00m<sup>2</sup>** (cento e cinquenta e quatro metros quadrados), resultante da unificação e posterior desmembramento, dos lotes 08 e 09, composto pelo **Lote nº 08A**, da **Quadra 26** (vinte e seis), localizado no loteamento denominado "**RESIDENCIAL PADRE HILÁRIO**", situado nesta Cidade e Comarca de **PIRAPOZINHO**, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a **RUA ORIVAL MARRAFON** numa distância de 7,00m (sete metros), do lado direito de quem da referida via pública vê o imóvel confronta com o Lote nº 08B, numa distância de 22,00m (vinte e dois metros); e do lado esquerdo adotando o mesmo sentido confronta com o Lote nº 07 (sete), numa distância de 22,00, (vinte e dois metros); e finalmente nos fundos divide com o Jardim Marrafon numa distância de 7,00m (sete metros), distando cerca de 30,44m (trinta metros e quarenta e quatro centímetros) com a Rua 28.

**CADASTRO MUNICIPAL: 2003777 e 2003652.**

**PROPRIETÁRIOS: ROBINSON FERNANDES XAVIER**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 46.198.636-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 404.175.318-00 e sua mulher **KAREN CARBONARIO CALDEIRA FERNANDES**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 44.586.862-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 371.485.148-86, casados sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 16.572, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, residentes e domiciliados à Rua Ramiro Alves da Silva, nº 30, Parque Watal Ishibashi, em Presidente Prudente/SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula nº **17.709**, desta Serventia Registral Imobiliária.

Protocolo nº 32.047 de 20/06/2023. Reingresso em 20/07/2023.

Selo digital: 14730631100000008701423S.

Izaías Gomes Ferro Júnior  
Oficial Registrador

**Av.1/M.17710** - Protocolo nº 32.047 de 20/06/2023. Reingresso em 20/07/2023. **AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA (DESMEMBRAMENTO).**

Pelo requerimento firmado nesta Cidade de Pirapozinho, neste Estado, aos 18 de janeiro de 2023, assinado pelos proprietários, **ROBINSON FERNANDES XAVIER** e sua mulher **KAREN CARBONARIO CALDEIRA FERNANDES**, já qualificados, com firma reconhecida, acompanhado da Certidão de Remembramento e Fracionamento nº 021-2/2023, emitida em 17 de julho de 2023, pela municipalidade de Pirapozinho, neste Estado; Projeto e Memorial Descritivo sob a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 28027230230086124, assinada pela Responsável Técnica, Dalessa Rodrigues Rocha, Engenheira Civil, inscrita no CREA/SP sob nº

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7d002f01-235b-485a-b74d-2971fdaf4d23

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DA SILVA CORREIA - 13/11/2025 10:08



# 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: 147306.2.0017710-26

## LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula  
17.710

Ficha  
01  
Verso



OFICIAL DE  
REGISTROS  
PIRAPOZINHO

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

~~5070189644~~, procede-se a presente averbação para constar a **abertura desta matrícula em virtude do desmembramento** do imóvel objeto da matrícula nº **17.709**, desta Serventia Registral. Selo digital: 1473063E10000000087015230. Pirapozinho, 28 de julho de 2023. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~maravilha~~. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

**Av.2/M.17710** - Protocolo nº 32.047 de 20/06/2023. Reingresso em 20/07/2023. **ALTERAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL.** Pelo requerimento e demais documentos mencionados na averbação nº 01 (um) acompanhado da Certidão Negativa do Imobiliário, emitida às 09:49:20 horas, do dia 02 de junho de 2023, pela municipalidade de Pirapozinho, neste Estado, válida até 01 de agosto de 2023, sob código de controle nº 79319240946B07E0, procede-se a presente averbação para constar que, o **número do cadastro municipal**, do imóvel da presente matrícula, foi alterado para **2003778**. Selo digital: 147306331000000008701623K. Pirapozinho, 28 de julho de 2023. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~maravilha~~. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

**R.3/M.17710** - Protocolo nº 35.254 de 25/09/2024.  
**VENDA E COMPRA.**

Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/64, **Contrato nº 8.4444.3463534-1**, celebrado na cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, em 25 de junho de 2024, consta que os proprietários, **ROBINSON FERNANDES XAVIER**, e sua mulher **KAREN CARBONARIO CALDEIRA FERNANDES** já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$ 70.000,00** (setenta mil reais), passando o domínio a pertencer ao outorgado comprador: **FABRICIO ALVES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido em 18/13/1996, trabalhador de fabricação de calçados e artefatos de couro, portador do RG nº 427009868 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 467.515.068-30, residente e domiciliado à Rua Jovelina Maria dos Santos, nº 280, Parque Residencial Natal Marrafon, em Pirapozinho/SP. Foi feito o recolhimento do ITBI, através da guia nº 4098, no valor total de R\$ 700,00 (setecentos reais). **Apresentaram: Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas** nºs 66631425/2024 e 66631558/2024, emitidas às 16:23:02 e 16:23:23 horas, do dia 27 de setembro de 2024, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válidas até 26 de março de 2025, em nome de Robinson Fernandes Xavier e Karen Carbonario Caldeira Fernandes. Valor Venal: **R\$ 14.322,09** (quatorze mil, trezentos e vinte e dois reais e nove centavos). Selo digital: 147306321000000011328624Q. Pirapozinho, 02 de outubro de 2024. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~maravilha~~. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

(continua na ficha 2)

.ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DA SILVA CORREIA - 13/11/2025 10:08



# 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  
17.710

Ficha  
02



OFICIAL DE  
REGISTROS  
PIRAPOZINHO

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

**R.4/M.17710** -Protocolo nº 35.254 de 25/09/2024.

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

Pelo Instrumento Particular registrado sob nº 03 (três), supra, consta que o devedor/fiduciante, **FABRICIO ALVES DA SILVA**, 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: 3127 - Presidente Prudente-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 do Terreno e Construção e Composição dos Recursos**: O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 133.333,33 (cento e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos); Recursos próprios aplicados/à aplicar na obra: R\$ 40.024,67 (quarenta mil, vinte e quatro reais e sessenta e sete centavos); Desconto/Subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.641,00 (um mil e seiscentos e quarenta e um reais); **7º) Valor da Venda e Compra do Terreno**: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais); **8º) Valor de Financiamento para Despesas Acessórias** (Custas cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 6.666,66 (seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos); **9º) Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias)**: R\$ 139.999,99 (cento e trinta e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos); **10º) Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão**: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco 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: 5.5000; Efetiva: 5.6407; Taxa de Juros Contratada (%) a.m.: Nominal e Efetiva: 0.4583; **13º) Encargo Mensal Inicial** (Parcela): Prestação (a+j): R\$ 794,90 (setecentos e noventa e quatro reais e noventa 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\$ 25,00 (vinte e cinco reais); Total: R\$ 844,21 (oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte e um centavos); **14º) Vencimento do primeiro encargo mensal**: 25/07/2024; **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\$ 4.153,28 (quatro mil, cento e cinquenta e três reais e vinte e oito

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DA SILVA CORREIA - 13/11/2025 10:08



# 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

## LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula  
17.710

Ficha  
02  
Verso



OFICIAL DE  
REGISTROS  
PIRAPOZINHO

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

centavos); **18º)** Composição de Renda para Cobertura Securitária: *Fabricio Alves da Silva: 100%. Em virtude do presente registro, 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: 1473063210000000113287240. Pirapozinho, 02 de outubro de 2024. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo *[assinatura]*  
O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

**Av.5/M.17710** - Protocolo nº 36.805 de 04/06/2025.

### 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 **19206-288**. Selo digital: 147306331000000013491025M. Pirapozinho, 12 de novembro de 2025. O Escrevente, Gabriel da Silva Correia *[assinatura]*. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

**Av.6/M.17710** - Protocolo nº 36.805 de 04/06/2025.

### CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Pelo requerimento firmado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 05 de novembro de 2025, 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 31 de julho de 2025, por esta Serventia Registral, referente à notificação do devedor/fiduciante: FABRICIO ALVES DA SILVA, 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\$ 177.639,41** (cento e setenta e sete mil, seiscentos e trinta e nove reais e quarenta e um 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 4579, pelo valor de R\$ 3.552,79 (três mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos). Valor Venal: **R\$ 15.015,28** (quinze mil, quinze reais e vinte e oito centavos). Selo digital: 1473063310000000134908257. Pirapozinho, 12 de novembro de 2025. O Escrevente, Gabriel da Silva Correia *[assinatura]*. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DA SILVA CORREIA - 13/11/2025 10:08



**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**

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 disponibilidade 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:147306.2.0017710-26. Pirapozinho-SP, 13 de novembro de 2025.** Gabriel da Silva Correia .Escrevente.

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

Certidão de ato praticado protocolo nº: 36805

Controle:



137347

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1473063C3000000013490925L

ONJ

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec