



**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: 147306.2.0017347-48

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
17.347

Ficha
01



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

Registro de
Imóveis e Anexos

Comarca de Pirapozinho
Estado de São Paulo

CNS: 14.730-6

Pirapozinho - SP,

10 de março de 2023.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, com área de **170,00m²** (cento e setenta metros quadrados), identificado como **Lote nº 9**, situado no município de **NARANDIBA**, desta Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente confrontando com a **RUA WALDECYR SANTANA** numa distância de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), distante cerca de 68,00m (sessenta e oito metros) da esquina com a Avenida Joaquim De Moura Dias, do lado direito de quem da referida via pública vê o imóvel numa distância de 20,00m (vinte metros), confrontando com o Lote 8, do lado esquerdo seguindo a mesma orientação numa distância de 20,00m (vinte metros), confrontando com o Lote 10, e pelos fundos numa distância de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), confrontando com a **ÁREA 02**.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 14730.2.0017347-85.

CADASTRO MUNICIPAL: 23134-0.

PROPRIETÁRIA: PAES MELATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 20.037.951/0001-42, com sede na Avenida Centenario, nº 74, Sala 01, Jardim São Francisco, em Bariri, Estado de São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **17.220**, desta Serventia Registral Imobiliária.

Protocolo nº 31.260 de 01/03/2023.

Selo digital: 147306311000000008030323W.

Izaias Gomes Ferro Júnior
Oficial Registrador

Av.1/M.17347 - Protocolo nº 31.260 de 01/03/2023.

ABERTURA DE MATRÍCULA (DESMEMBRAMENTO)

Pelo requerimento firmado em 28 de fevereiro de 2023, nesta cidade, assinado pelo procurador da proprietária, **PAES MELATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, Sr. *Fernando Gouvea Canisares, brasileiro, casado, técnico em transações imobiliárias, portador do RG nº 25810439 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 276.344.538-11, acompanhado de Planta e Memorial Descritivo sob a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 28027230230126472, assinada pelo Responsável Técnico, Leonardo Asevedo Moreira, Tecnólogo em Saneamento Ambiental, inscrito no CREA/SP sob nº 5068948971, procede-se a presente averbação para constar a **abertura desta matrícula em virtude do DESMEMBRAMENTO** do imóvel objeto da matrícula nº **17.220**, desta Serventia Registral. Selo digital: 1473063E10000000080322236. Pirapozinho, 10 de março de 2023. A Oficiala Substituta, Maísa Patrícia de Almeida Belo, O Oficial, Izaias Gomes Ferro Júnior:*

Av.2/M.17347 - Protocolo nº 31.260 de 01/03/2023.

ALTERAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL.

Pelo requerimento mencionado na Av.1 (um) supra, acompanhado da

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

CNM: 147306.2.0017347-48

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

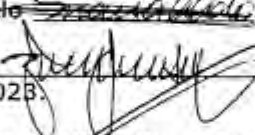
Matrícula
17.347

Ficha
01
Verso



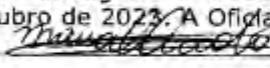
OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

Certidão Negativa de Débitos, emitida no dia 16 de fevereiro de 2023, pela municipalidade de Narandiba, neste Estado, válida por 90 dias da data de expedição, procede-se a presente averbação para constar que, o **número do cadastro municipal**, do imóvel da presente matrícula, foi alterado para **23165-0**. Selo digital: 147306331000000008034123S. Pirapozinho, 10 de março de 2023. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo . O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

R.3/M.17347 - Protocolo nº 32.947 de 23/10/2023.

VENDA E COMPRA.

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra, firmado nesta Cidade de Pirapozinho, neste Estado, em 03 de outubro de 2023, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, consta que a proprietária, **PAES MELATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, na forma representada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$ 12.000,00** (doze mil reais), passando o domínio a pertencer à outorgada compradora: **L.C PORTO MARTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.728.291/0001-22, com sede à Avenida Laudelino Ferreira, nº 605, Centro, em Narandiba, neste Estado. Foi feito recolhimento do ITBI, através da guia nº 71/2023, no valor total de R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais). Apresentaram: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 41839742/2023, emitida às 15:57:53 horas, do dia 17 de agosto de 2023, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válida até 13 de fevereiro de 2024; e, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 14:42:43 horas, do dia 21 de julho de 2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 17 de janeiro de 2024, sob o código de controle da certidão nº EB02.D6C3.E9F3.60D6, em nome de Paes Melato Empreendimentos Imobiliários Ltda. Valor Venal: **R\$ 1.310,70** (um mil, trezentos e dez reais e setenta centavos). Valor de Avaliação para Efeito de Lançamento de ITBI: **R\$ 12.000,00** (doze mil reais). Selo digital: 1473063210000000093702 231. Pirapozinho, 27 de outubro de 2023. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo . O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

Av.4/M.17347 - Protocolo nº 33.050 de 07/11/2023.

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.

Pelo requerimento firmado nesta Cidade de Pirapozinho, neste Estado, em 07 de novembro de 2023, assinado pelo representante legal da proprietária, **L.C. PORTO MARTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**, já qualificada, Sr. Luiz Carlos Porto Martins, brasileiro, solteiro, construtor, portador do RG nº 40.345.359-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 292.021.788-79, com assinatura certificada, e conforme Certidão de Habite-se nº 38/2023, emitida em 07 de novembro de 2023; Certidão Negativa nº 577/2023, emitida em 07 de novembro de 2023, válida até 07 de fevereiro de 2024,

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

ENP: 11.285.813/0001-91

Izaias Gomes Ferro Júnior - Oficial

CNM: 147306.2.0017347-48

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Matrícula

17.347

Ficha

02



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

**Registro de
Imóveis e Anexos**

**Comarca de Pirapozinho
Estado de São Paulo**

ambas emitidas pela municipalidade de Nandiba, neste Estado; Projeto Arquitetônico e Memorial Descritivo sob a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 28027230231602301, assinados pelo Responsável Técnico, Tales Vinicius Geraldino, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP nº 5070354398; e, Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de aferição nº 90.016.79799/78-001, emitida às 09:38:14 horas, do dia 06 de novembro de 2023, válida até 04 de maio de 2024, sob o código de controle da certidão nº 3C1B.E4A4.4309.2EB0, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, procede-se a presente averbação para constar que, no terreno retro matriculado foi construído, **uma residência unifamiliar**, com a **área de 66,50m²** (sessenta e seis metros e cinquenta decímetros quadrados) de construção, que do emplantamento municipal recebeu nº 170 da **RUA WALDECYR SANTANA**, ao qual foi atribuído valor de **R\$ 152.927,39** (cento e cinquenta e dois mil, novecentos e vinte e sete reais e trinta e nove centavos) de acordo com a Tabela CUB R8-A do SINDUSCON-SP, e pela proprietária; valor venal da edificação de **R\$ 1.961,09** (um mil, novecentos e sessenta e um reais e nove centavos) pela municipalidade. Valor Venal do Imóvel: **R\$ 3.271,79** (três mil, duzentos e setenta e um reais e setenta e nove centavos). Selo digital: 1473063310000000094576235. Pirapozinho, 13 de novembro de 2023. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~Maisa Patricia de Almeida Belo~~. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Júnior:

Av.5/M.17347 - Protocolo nº 33.270 de 05/12/2023.

RETIFICAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Pelo Instrumento Particular adiante mencionado, e conforme Ficha Cadastral Simplificada, emitida eletronicamente pela Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, às 08:31:03 horas, do dia 03 de novembro de 2023, sob NIRE nº 35601746332, através do documento nº 483.601/18-4, da sessão realizada em 15 de outubro de 2018, (arquivado nesta Serventia quando da prenotação nº 33.001), consta que a proprietária, acima qualificada, **L.C PORTO MARTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**, teve sua razão social alterada para: **L.C PORTO MARTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, tendo sido transformada automaticamente para LTDA., por força do art. 41 da Lei 14.195 de 26/08/2021. Selo digital: 147306331000000009614223M. Pirapozinho, 11 de dezembro de 2023. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~Maisa Patricia de Almeida Belo~~. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Júnior:

R.6/M.17347 - Protocolo nº 33.270 de 05/12/2023.

VENDA E COMPRA.

Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - 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**



**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

ENP: 11.285.813/0001-91

Izaías Gomes Ferro Júnior - Oficial

CNM: 147306.2.0017347-48

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
17.347

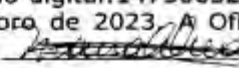
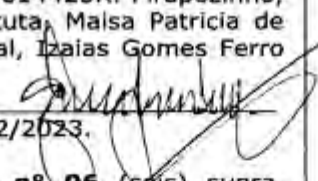
Ficha
02

Verso



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

8.4444.3209643-5, celebrado nesta Cidade de Pirapozinho, neste Estado, em 01 de dezembro de 2023, consta que a proprietária, **L.C. PORTO MARTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, na forma representada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais), passando o domínio a pertencer ao outorgado comprador: **PEDRO HENRIQUE GONÇALVES DE SOUZA**, brasileiro, nascido em 26/12/2003, solteiro, sem ocupação, portador da CNH nº 07829727085, expedida pelo Órgão de Trânsito/SP em 30/05/2022, inscrito no CPF/MF sob nº 493.533.898-95, residente e domiciliado à Rua Jose Ruiz Perez, nº 760, Centro, em Nandiba, neste Estado. Foi feito o recolhimento do ITBI, através da guia nº 175/2023, no valor de R\$ 1.556,51 (um mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e um centavos). **Apresentaram: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 70208128/2023, emitida às 10:16:37 horas, do dia 08 de dezembro de 2023, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válida até 05 de junho de 2024; e, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida 10:17:33 horas, do dia 08 de dezembro de 2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 05 de junho de 2024, sob o código de controle da certidão nº CF11.C367.CBE6.78E4, ambas em nome de L.C Porto Martins Construtora e Incorporadora Ltda. Valor Venal: R\$ 3.271,79 (três mil, duzentos e setenta e um reais e setenta e nove centavos). Selo digital:147306321000000009614423K. Pirapozinho, 11 de dezembro de 2023. A Oficial Substituta, Maira Patrícia de Almeida Belo . O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior: **

R.7/M.17347 - Protocolo nº 33.270 de 05/12/2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

Pelo Instrumento Particular registrado sob nº **06** (seis) supra, consta que o **devedor/fiduciante, PEDRO HENRIQUE GONÇALVES DE SOUZA**, 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 Imóvel Novo; **2º) Origem dos Recursos: FGTS; 3º) Sistema de Amortização: PRICE; 4º) Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; 5º) Enquadramento: SFH; 6º) Valor da Compra e Venda do Terreno e Construção e Composição de Recursos: O valor destinado ao pagamento da Venda e Compra do Terreno do imóvel objeto deste contrato é R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 122.899,14 (cento e vinte e dois mil, oitocentos e noventa e nove reais e quatorze centavos); Recursos**



**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

ENP: 11.285.813/0001-91

Izaias Gomes Ferro Júnior - Oficial

CNM: 147306.2.0017347-48

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
17.347

Ficha
03



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

Próprios: R\$ 21.640,86 (vinte e um mil, seiscentos e quarenta reais e oitenta e seis centavos); Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 25.460,00 (vinte e cinco mil e quatrocentos e sessenta reais); **7º) Valor de Financiamento para Despesas Acessórias** (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: Não se aplica; **8º) Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$ 122.899,14** (cento e vinte e dois mil, oitocentos e noventa e nove reais e quatorze centavos); **9º) Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais); **10º) Prazo Total (meses):** 420 (quatrocentos e vinte); Amortização (meses): 420 (quatrocentos e vinte); **11º) Taxa de Juros Contratada (%) a.a.:** Nominal: 5.0000; Efetiva: 5.1161; Taxa de Juros Contratada (%) a.m.: Nominal e Efetiva: 0,4167; **12º) Encargo Mensal Inicial:** Prestação (a+j): R\$ 620,25 (seiscentos e vinte reais e vinte e cinco centavos); Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 22,55 (vinte e dois reais e cinquenta e cinco centavos); Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 0,00 (zero); Total: R\$ 642,80 (seiscentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos); **13º) Vencimento do primeiro encargo mensal:** 05/01/2024; **14º) Forma de pagamento na data da contratação:** *débito em conta corrente*; **15º) 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); **16º) Diferencial na Taxa de Juros:** R\$ 17.789,13 (dezessete mil, setecentos e oitenta e nove reais e treze centavos); **17º) Data do habite-se:** 07/11/2023; **18º) Composição de Renda para Cobertura Securitária:** *Pedro Henrique Gonçalves de Souza: 100%. Em virtude do presente registro, o devedor/fiduciante fica na posse direta do imóvel, enquanto que 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: 1473063210000000096145231. Pirapozinho, 11 de dezembro de 2023.* A Oficiala Substituta, Maisa Patrícia de Almeida Belo *Maisa Patrícia de Almeida Belo*. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Júnior:

Av.8/M.17347 - Protocolo nº 37.677 de 12/09/2025

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 **19220-180**. Selo digital: 14730633100000000137943268. Pirapozinho, 09 de janeiro de 2026. O Escrevente, Gabriel da Silva Correia *Gabriel da Silva Correia*. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Júnior:

Av.9/M.17347 - Protocolo nº 37.677 de 12/09/2025.



**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

ENP: 11.285.813/0001-91

Izalas Gomes Ferro Júnior - Oficial

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
17.347

Ficha
03
Verso



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Pelo requerimento firmado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 24 de dezembro 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 19 de novembro de 2025, por esta Serventia Registral, referente à notificação do devedor/fiduciante: **PEDRO HENRIQUE GONÇALVES DE SOUZA**, 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\$ 174.006,00** (cento e setenta e quatro mil e seis reais), 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 202/2025, pelo valor de R\$ 3.480,12 (três mil, quatrocentos e oitenta reais e doze centavos). Valor Venal: **R\$ 3.587,11** (três mil, quinhentos e oitenta e sete reais e onze centavos). Selo digital: 1473063310000000137944266. Pirapozinho, 09 de janeiro de 2026. O Escrevente, Gabriel da Silva Correia. O Oficial, Izalas 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:147306.2.0017347-48.

Pirapozinho-SP, 09 de janeiro de 2026. 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:

147306331000000013794526K

