

Valide aqui
este documento

C.N.S. Nº 112

REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº****70.871****FOLHAS**
01**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**
BEL.: FERNANDO ALBERTI AFONSO - Oficial Interino**IMÓVEL:**

UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, composto pelo lote nº 06 (seis) da quadra "M", situado no loteamento denominado "**RESIDENCIAL DAMHA BELVEDERE**", nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, divide com a Rua "19", medindo 12,00 metros em curva; pelo lado direito, de quem da referida via pública olha para o imóvel, divide com o lote nº 07, medindo 28,50 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 05, medindo 28,50 metros; e, finalmente pelos fundos, divide com o lote nº 16, medindo 13,42 metros; encerrando uma área com 361,52 metros quadrados; distante cerca de 41,03 metros do início da curva de confluência da esquina com a Rua "16"; Cadastro Municipal nº 30.1.4.1011.00318.001.- **PROPRIETÁRIA: SJF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua dos Pavões, nº 377, Condomínio Jardim João Paulo II, CEP. 19.061-360, nesta cidade de Presidente Prudente-SP, inscrita no CNPJ/MF. nº 16.920.448/0001-63.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Matriculado sob nº 67.368, em 11.10.2012; e Loteamento Registrado sob nº 04 (quatro) em 13.11.2012, e Averbado sob nº 05 (cinco) em 24.02.2014, nesta serventia.- Presidente Prudente, 17 de Março de 2014.- O Escrevente Autorizado, _____ (Roberson de Oliveira Jesus).-.-.

Av.1/70.871.- Presidente Prudente, 17 de Março de 2014.- Procede-se a presente averbação para constar que a presente matrícula teve sua abertura mediante requerimento firmado pela proprietária acima qualificada, SJF Empreendimentos e Participações SPE Ltda, nas pessoas de seus representantes legais, devidamente assinado, com firmas reconhecidas e arquivado nesta serventia.- (Protocolado sob nº 208.986, em 13.03.2014).- O Escrevente Autorizado, _____ (Roberson de Oliveira Jesus).-.-.-.-.-.

R.2/70.871.- Presidente Prudente, 21 de Maio de 2014.- Pelo Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, com força de escritura pública na forma do art. 38 da Lei nº 9.514/97, celebrado nesta cidade aos 02 de Maio de 2014, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, devidamente arquivado nesta serventia, consta que a proprietária acima qualificada, SJF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA, transmitiu por venda pelo valor de R\$- 217.443,52, sendo R\$- 10.872,18 com recursos próprios e o restante na forma adiante pactuada, a outorgada compradora Srta. **LETICIA ARANEGA DALARI**, brasileira, solteira, maior, publicitária, RG. 43.468.514-8-SP e CPF. 320.842.408-67, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Prefeito Florivaldo Leal, nº 706, Jardim Alto da Boa Vista, o imóvel acima matriculado. Comparece ainda, no referido instrumento, como Interveniente Anuente/Empreendedora a sociedade empresária **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Praça Dom José Gaspar, nº 134, 9º andar, parte, República, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 18.871.782/0001-08.- (Protocolado sob nº 211.151, em 09.05.2014).- O Escrevente Autorizado, _____ (Roberson de Oliveira Jesus).-.-.-.-.-.

R.3/70.871.- Presidente Prudente, 21 de Maio de 2014.- Do Instrumento Particular referido no registro sob nº 02 (dois) nesta matrícula, consta que a DEVEDORA/FIDUCIANTE ali qualificada, Srta. **LETICIA ARANEGA DALARI**, outorgou o imóvel acima matriculado em favor da SJF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** como garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a crescer a dívida, no valor de 340.806,05, sendo: a) R\$- 263.613,60, a ser pago em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas (amortização de principal juros de 1,00% a.m. conforme Tabela Price) no valor de R\$- 2.196,78 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 15/05/2014 e a última em 15/04/2024; e, b) R\$- 77.192,45, a ser pago em 12 (doze) parcelas intermediárias, sendo: R\$- 01 (uma) parcela no valor de R\$-

cont. verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6V2XU-8FPYT-HUGH2-QVCS4>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº****70.871**

VRS. DAS FOLHAS

01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: FERNANDO ALBERTI AFONSO - Oficial Interino

Contin...

10.872,17, vencendo-se em 15/05/2014; 01 (uma) parcela no valor de R\$- 10.872,18, vencendo-se em 15/06/2014; e, 10 (dez) parcelas (amortização de principal + juros de 1,00% a.m. conforme Tabela Price) no valor de R\$- 5.544,81 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 15/12/2014 e a última em 15/12/2023. As prestações mensais já são acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price, que se dará de acordo com a prática normal desse sistema e serão corrigidas monetariamente segundo a variação do IGPM-FGV. A fórmula para a aplicação do IGPM-FGV terá como base o índice do mês imediatamente anterior ao da assinatura deste instrumento e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação, calculada pro rata die. Por força deste instrumento particular, com efeitos de escritura pública, o(a,s) comprador(a,es) e devedor(a,es) fiduciante(s) cede e transfere, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta à vendedora/credora fiduciária, reservando-se a posse direta, nos termos da Lei nº 9.514/97. Valor da Venda do Lote para fins de Público Leilão: R\$- 340.806,05, valor da data deste contrato que deverá ser corrigido monetariamente na data do efetivo leilão, pelo mesmo índice utilizado para a correção monetária das parcelas, previsto neste instrumento. Demais condições constam do título.- (Protocolado sob nº 211.151, em 09.05.2014).- O Escrevente Autorizado, _____ (Roberson de Oliveira Jesus).-----

Av.4/70.871.- Presidente Prudente, 21 de Maio de 2014.- Do Instrumento Particular referido no registro sob nº 02 (dois) nesta matrícula, consta ainda que em decorrência da Parceria firmada, a Vendedora/Credora Fiduciária, SJF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA, cede e transfere para a Empreendedora, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA, ambas já qualificadas, 63% (sessenta e três por cento) dos direitos creditórios fiduciários que detém, devidamente registrado sob nº 03 (três) nesta matrícula. Tendo em vista a cessão de crédito ora configurada fica autorizado as partes, Vendedora/Credora Fiduciária e a Empreendedora, o direito de se utilizarem, em conjunto ou isoladamente, os mecanismos existentes de antecipação de recebíveis para antecipar, total ou parcialmente, os créditos decorrentes da compra e venda. Tendo em vista a cessão de crédito ora realizada e formalizada, nos termos do disposto no artigo 28 da Lei nº 9.514/97 e artigo 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, a Empreendedora assume neste ato, conjuntamente com a Vendedora/Credora Fiduciária, a posição de Credora Fiduciária, com o que concorda expressamente o(a,s) Comprador(a,es) e Devedor(es) Fiduciante(s). Demais condições constam do título.- (Protocolado sob nº 211.151, em 09.05.2014).- O Escrevente Autorizado, _____ (Roberson de Oliveira Jesus).-----

AV-05/70.871: - Prenotação nº 302.323, em data de 10/03/2021.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a Alienação Fiduciária registrada sob nº 03 (três) nesta matrícula, em virtude de quitação outorgada pela credora a devedora, nos termos do instrumento particular celebrado na cidade de Presidente Prudente/SP aos 29 de janeiro de 2021, assinado, com firma reconhecida e arquivado nesta serventia. Presidente Prudente, 12 de março de 2021. Selo Digital nº 11261533100000019340721M
 O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, _____

AV-06/70.871: - Prenotação nº 302.324 em data de 10/03/2021.

CONSTRUÇÃO - Nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 10 de março de 2021, assinado, reconhecido firma e acompanhado da certidão municipal nº I-785361-2021 e Habite-se nº 45/2021, e CND/INSS nº 000442021-88888520, expedido na cidade local, arquivados, foi feita a presente averbação para ficar constando que no terreno retro matriculado foi construído no corrente exercício de 2021, UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA com 191,53 metros quadrados de construção, que recebeu o nº 79 da Rua Yoshinori Meguro, cadastrado pela Prefeitura Municipal

(CONTINUA NAS FLS.02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6V2XU-8FPYT-HUGH2-QVCS4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

C.N.S.N.º 11.261

REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº****70.871****02****2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

local, sob nº 30.1.4.1011.00318.001, tendo sido referida construção estimada em R\$362.179,39.
 Presidente Prudente, 12 de março de 2021.
 Selo Digital nº 1126153310000000193409211
 O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

R-07/70.871: - Prenotação nº 304.673, em data de 26/05/2021.

VENDA E COMPRA - Por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, firmado na cidade de São Paulo/Capital, na data de 04 de maio de 2021, a proprietária LETICIA ARANEGA DALARI, retro qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$1.020.000,00, sendo R\$204.753,92 de recursos próprios; R\$0,00 de Recursos de FGTS e R\$815.246,08 de recursos do financiamento concedido pelo credor a **PAULO EDUARDO DE FERREIRA RAMOS**, brasileiro, produtor rural, portador do RG nº 24.304.660-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 117.331.378-82, e seu cônjuge **PATRICIA ALMEIDA RAMOS**, brasileira, nutricionista, portadora do RG nº 2.594.047-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 306.522.318-02, casados sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial lavrada no 1º Tabelião de Notas e de protesto de Letras e Títulos local, Livro nº 372, fls. 029, e registrada sob nº 13.045 no Livro nº 03 de Registro Auxiliar desta Serventia, residentes e domiciliados na Rua Quincas Vieira, nº 1254, Apto. 22, Vila Dubus, Presidente Prudente/SP. Avaliação municipal - exercício de 2021 - R\$480.046,51.
 Presidente Prudente, 28 de maio de 2021.
 Selo Digital nº 1126153210000000208542214
 O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes,

R-08/70.871: - Prenotação nº 304.673, em data de 26/05/2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Do mesmo Instrumento Particular referido no registro nº 07 (sete) nesta matrícula, consta que os DEVEDORES/FIDUCIANTES ali qualificados **PAULO EDUARDO DE FERREIRA RAMOS** e seu cônjuge **PATRICIA ALMEIDA RAMOS**, **ALIENARAM** o imóvel desta matrícula, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na cidade de São Paulo/Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 2235 e 2041, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, para garantia do financiamento concedido no valor total de R\$815.246,08, o qual deverá ser amortizado por meio de 394 (trezentos e noventa e quatro) prestações mensais, sucessivas e reajustáveis a taxa nominal de juros de 9,5690% a.a. ou 0,7974% ao mês (taxa nominal de juros bonificada de 6,7756% a.a. ou 0,5646% ao mês), correspondendo a taxa efetiva de 10,0000% a.a. ou 0,7974% ao mês (taxa efetiva de juros bonificada de 6,9900% a.a. ou 0,5646% ao mês), pelo Sistema de Amortização Constante: SAC, vencendo-se a primeira prestação em 04.06.2021, no valor inicial total de R\$7.196,53 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Mediante o presente registro estará constituída a propriedade fiduciária em nome do Banco Santander (Brasil) S.A., efetivando-se o desdobramento da posse, tomando-se os devedores/fiduciários possuidores diretos e o Banco possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária, o qual foi avaliado para fins de público leilão em R\$1.040.000,00. Fica fazendo parte integrante e inseparável deste instrumento a planilha de 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. Demais condições constam do título devidamente arquivado nesta serventia.
 Presidente Prudente, 28 de maio de 2021.
 Selo Digital nº 1126153210000000208543212
 O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes,

(CONTINUA NO VERSO)Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6V2XU-8FPYT-HUGH2-QVCS4>

Valide aqui
este documento**REGISTRO GERAL****MATRÍCULA Nº****70.871****VRS. DAS FOLHAS****02****2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial**AV-09/70.871: - Prenotação nº 340.554, em data de 17/01/2025.**

AVERBAÇÃO (Art. 828 CPC) - Nos termos do requerimento firmado em Presidente Prudente-SP, assinado digitalmente, datado de 16 de janeiro de 2025, acompanhado da Decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro e Comarca de Presidente Prudente-SP, aos 19 de dezembro de 2024, assinada digitalmente nos termos da Lei Federal nº 11.419/2006, enviados pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ARISP (e-Protocolo AC004981171), arquivados nesta Serventia, foi feita a presente averbação nos termos do artigo nº 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando que tramita na Vara acima referida, a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários (Processo Digital nº 1027200-37.2024.8.26.0482), proposta pela *Exequente*: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO VALE DO PARANAPANEMA – SICOOB CREDIVALE, CNPJ/MF nº 01.637.949/0001-60; em face dos *Executados*: 1) MARIA LUIZA PEREIRA FERREIRA, CPF/MF nº 097.527.838-05, e 2) PAULO EDUARDO DE FERREIRA RAMOS, CPF/MF nº 117.331.378-82, distribuída aos 17 de dezembro de 2024, no valor de R\$214.228,68.

Presidente Prudente, 28 de janeiro de 2025.

Selo Digital nº 112615331000000047683257

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

AV-10/70.871: - Prenotação nº 348.897, em data de 12/12/2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE – Nos termos do requerimento enviado pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ONR - ARISP (IN01506202C) feito na cidade de São Paulo/SP, em 07 de abril de 2026, assinado pela credora fiduciária na pessoa de seu representante legal, acompanhado da guia de ITBI devidamente recolhida, arquivados, e ainda por força do disposto no § 7º do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, foi feita a presente averbação para constar a consolidação da propriedade sobre o imóvel retro matriculado em favor do credor/fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Brooklin Novo, São Paulo/SP, e inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R\$1.204.633,56. Avaliação Municipal – exercício 2026 – R\$645.597,72. Presidente Prudente, 08 de abril de 2026.

Selo Digital nº 11261533100000005588926R

O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes,

AV-11/70.871: - Prenotação nº 355.022, em data de 03/08/2026.

CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO – Fica cancelada a averbação sob nº 09 (nove) nesta matrícula, nos termos do Mandado de Cancelamento, expedido em 31 de julho de 2026, pelo Dr. Francisco José Dias Gomes, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível local, enviado pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ONR - ARISP (E-Protocolo AC015933270), extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo nº 1027200-37.2024.8.26.0482, requerida por Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema – Sicoob Credivale, em face de Paulo Eduardo de Ferreira Ramos e outro, arquivado nesta Serventia Registral. Presidente Prudente, 17 de agosto de 2026.

Selo Digital nº 112615331000000058528226E

O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes,

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULAValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6V2XU-8FPYT-HUGH2-QVCS4>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CERTIFICO, e dou fé, que a reprodução da presente matrícula está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do Artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula. Presidente Prudente-SP, segunda-feira, 17 de agosto de 2026.

Assinado por: Claudio Aparecido Euzébio
Escrevente Autorizado

PRAZO DE VALIDADE – Para fins do disposto no Inciso IV do Art. 1º do Dec. Fed. nº 93.240/86, e letra “c” do item 15 do Cap. XVI do Prov. NSCGJ 56/2019, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao Sec. Faz.: R\$ 8,92
Ao Reg. Civil: R\$ 2,41
Ao Trib. Jus.: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 2,41
Ao Min. Púb.: R\$ 2,20
Total: R\$ 78,01
Protocolo 355022

Para conferir a procedência
deste documento efetue a leitura
do QR Code impresso ou
acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1126153C3000000058565626H



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6V2XU-8FPYT-HUGH2-QVCS4>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6V2XU-8FPYT-HUGH2-QVCS4>

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

