



**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
20.113

Ficha
01



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

CNS: 14.730-6

Pirapozinho - SP, 11 de setembro de 2025.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com área de **395,30m²** (trezentos e noventa e cinco metros e trinta décimos quadrados), identificado como **Lote nº 196-B** (cento e noventa e seis "B"), da **Quadra nº 007**, localizado no Setor 000004, do 4º Perímetro de Presidente Prudente, no **DISTRITO INDUSTRIAL E COMERCIAL**, Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **19210-210**, situado na Cidade de **TARABAI**, Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, onde faz divisa com a **RUA DALVINO GOMES PEREIRA**, onde mede 15,60m (quinze metros e sessenta centímetros); do lado direito onde faz divisa com o Lote nº 196-C, onde mede 25,45m (vinte e cinco metros e quarenta e cinco centímetros); do lado esquerdo onde faz divisa com o Lote nº 196-A, onde mede 25,22m (vinte e cinco metros e vinte e dois centímetros); e, finalmente pelos fundos onde faz divisa com o Lote nº 68-B2B, onde mede 15,60m (quinze metros e sessenta centímetros).

CADASTRO MUNICIPAL: 1957.

PROPRIETÁRIO: MAURICIO PEREIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, pintor, portador do RG nº 20.648.783 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 121.146.128-99, residente e domiciliado à Rua Chucrí Zogbi, nº 153, Bairro São Vito, em Americana, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **10.563** desta Serventia Registral Imobiliária.

Protocolo nº 37.593 de 04/09/2025.

Selo digital: 147306311000000013044425T.

Izaías Gomes Ferro Júnior
Oficial Registrador

Av.1/M.20113 - Protocolo nº 37.593 de 04/09/2025.

TRANSPORTES.

ITEM I- Transporte do R.4 da Matrícula nº 10.563 desta Serventia - Protocolo nº 23.704 de 14/06/2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado por Instrumento Particular aos 30 de abril de 2019, na cidade de Presidente Prudente/SP, na forma da Lei nº 9.514/97, assinados pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, consta que o devedor/fiduciante: **MAURÍCIO PEREIRA DA SILVA**, já qualificado, outorgou o imóvel retro matriculado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, em favor da credora/fiduciária: **SMALL DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 02.044.526/0001-07, com sede na Avenida Antônio Fadin nº 751, Cj. 08, Sala 04, Bairro Bonfim, em Paulínia, neste Estado, comparecendo ainda como terceira/garantida: **LUZINETE PEREIRA DA SILVA & CIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita

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
20.113

Ficha
01
Verso



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

no CNPJ/MF sob nº 03.168.662/0001-63, com sede na Avenida 7 de Setembro, nº 632, Centro, em Tarabai, neste Estado, mediante as seguintes cláusulas e condições: **1º)** Valor do crédito fiduciário e/ou débito: **R\$ 550.028,54** (quinhentos e cinquenta mil, vinte e oito reais e cinquenta e quatro centavos); **2º)** Limite de crédito: o valor de limite de crédito para a terceira garantida será de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais); **3º)** Prazo de Vigência do contrato: 10 (dez) anos; **4º)** Taxa de Juros e Encargos: - Juros Moratórios 1% ao mês; Correção Monetária - aplicada mensalmente, pelo Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M); Honorários de Advogado - 20% do valor da dívida; Cláusula Penal moratória - 2% do valor devido; **5º)** Valor Estimado do Imóvel para Efeito de Público Leilão e Critérios para sua Revisão: R\$ 893.424,00 (oitocentos e noventa e três mil e quatrocentos e vinte e quatro reais). *Em razão do presente registro a credora fiduciária mantém, além da propriedade resolúvel, a posse indireta do imóvel objeto do presente contrato.* **ITEM II- Transporte da Av.5 da Matrícula nº 10.563 desta Serventia - Protocolo nº 23.704 de 14/06/2019.** **ADITIVO.** Pelo Instrumento Particular de Aditivo celebrado na cidade de Presidente Prudente, deste Estado, em 27 de maio de 2019, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, procede-se a presente averbação para constar que as partes resolveram de comum acordo alterar o instrumento de crédito registrado sob nº 04 (quatro), acima, para incluir como **TERCEIRA GARANTIA** a empresa: **L.M DE PIRAPOZINHO POSTO DE SERVIÇO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Euclides da Cunha nº 939, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. nº 03.373.624/0001-42 a qual declara ter ciência de todas as cláusulas do contrato objeto do registro nº 04 (quatro), referido. Desta forma, a terceira garantida, **LUZINETE PEREIRA DA SILVA & CIA LTDA.** fica consignado que o limite de crédito será de R\$- 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) e a terceira garantida, **L.M DE PIRAPOZINHO POSTO DE SERVIÇO LTDA.** fica consignado que o limite de crédito será de R\$- 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Ficam ratificadas as demais cláusulas não alteradas pelo presente instrumento. **ITEM III- Transporte da Av.6 da Matrícula nº 10.563 desta Serventia - Protocolo nº 34.162 de 12/04/2024.** **ADITIVO.** Pelo 2º Aditivo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel celebrado na cidade de Presidente Prudente, neste Estado, em 09 de dezembro de 2022, assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, procede-se a presente averbação para constar que as partes resolveram de comum acordo alterar o instrumento de crédito registrado sob nº 04, bem como o aditivo objeto da Av.5, acima, com o valor do crédito fiduciário de R\$ 550.028,54 (quinhentos e cinquenta mil, vinte e oito reais e cinquenta e quatro centavos), para definir que a garantia é válida até um limite de **R\$ 700.000,00** (setecentos mil reais), sendo que para **LUZINETE PEREIRA DA SILVA & CIA LTDA** fica consignado que o limite de crédito será de R\$ 480.000,00

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

Izaías Gomes Ferro Júnior - Oficial

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula
20.113

Ficha
02



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

(quatrocentos e oitenta mil reais) e a terceira garantida, **L.M DE PIRAPOZINHO POSTO DE SERVIÇO LTDA** fica consignado que o limite de crédito será de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). Ficam ratificadas as demais cláusulas não alteradas pelo presente instrumento. Selo digital: 1473063E10000000130445251. Pirapozinho, 11 de setembro de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~Mauricio~~. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

Av.2/M.20113 - Protocolo nº 37.593 de 04/09/2025.

AVERBAÇÃO DE ABERTURA (DESMEMBRAMENTO)

Pelo requerimento firmado em 04 de julho de 2025, nesta cidade de Pirapozinho, Estado de São Paulo, assinado pelo proprietário, **MAURICIO PEREIRA DA SILVA**, já qualificado, acompanhado do Alvará de Desdobro nº 03/2025, emitido em 03 de julho de 2025, pela municipalidade de Tarabai, neste Estado, e da Planta e Memorial Descritivo, sob o Termo de Responsabilidade Técnica - TRT nº CFT2504655440, assinados pelo Responsável Técnico, Adilson Aparecido Bunharo, Técnico em Edificações, Técnico em Agrimensura, Especialização em Georreferenciamento, Técnico em Mecânica, inscrito no CRT/SP sob nº 29478494856, procede-se a presente averbação para constar a **abertura desta matrícula em virtude do DESMEMBRAMENTO da matrícula nº 10.563** desta Serventia Registral. Selo digital: 1473063E1000000013044625Z. Pirapozinho, 11 de setembro de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~Mauricio~~. O Oficial, Izaías Gomes Ferro Júnior:

Av.3/M.20113 - Protocolo nº 37.292 de 08/08/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Pelo requerimento firmado em Presidente Prudente, Estado de São Paulo, em 27 de janeiro de 2026, assinado digitalmente pelo representante legal da credora, **SMALL DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA**, já qualificada, Sra. Ariany da Silva Lhorenti, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP 516,018, (conforme procuração e substabelecimento arquivados nesta Serventia Registral), acompanhado da Certidão de Decurso de Prazo, emitida 04 de novembro de 2025, por esta Serventia Registral, referente à notificação do **devedor/fiduciante: MAURÍCIO PEREIRA DA SILVA, e da terceiros garantidores LUZINETE PEREIRA DA SILVA & CIA LTDA e L.M DE PIRAPOZINHO POSTO DE SERVIÇO LTDA**, já qualificados, procede-se a presente averbação para constar a **consolidação da plena propriedade** do imóvel matriculado, em favor da credora: **SMALL DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA.**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 170.597,29** (cento e setenta mil, quinhentos e noventa e sete reais e vinte e nove 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 547, pelo valor R\$ R\$



**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

CNM: 147306.2.0020113-92

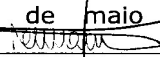
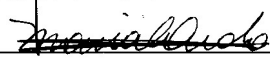
Matricula
20.113

Ficha
02
Verso



OFICIAL DE
REGISTROS
PIRAPOZINHO

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

3.411,95 (três mil, quatrocentos e onze reais, e noventa e cinco centavos) Valor Venal: **R\$ 5.323,40** (cinco mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta centavos). Selo digital: 147306331000000014435326K. Pirapozinho, Pirapozinho, 13 de maio de 2026. A Escrevente, Caroline de Oliveira Silva . A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo: 

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:147306.2.0020113-92.

Pirapozinho-SP, 28 de maio de 2026. Caroline de Oliveira Silva .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:

1473063C3000000014435426Y





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DT3BW-GHHH9-493HA-YNPLZ

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

Caroline De Oliveira Silva (CPF ***.123.048-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/DT3BW-GHHH9-493HA-YNPLZ>

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

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