LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
9064	01

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO
CNS: 14.730-6

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

Pirapozinho - SP, 23 de março de 2015.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com a área de **250,00m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados), composto pelo **Lote nº 21** (vinte e um), da **Quadra "G"**, loteamento denominado **"RESIDENCIAL IPÊ"**, situado no Município de **NARANDIBA**, desta Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente com a Rua 04 numa distância de 10,00m, do lado direito de quem da referida via pública vê o imóvel confronta com o lote 20 numa distância de 25,00m, e do lado esquerdo adotando o mesmo sentido confronta com o lote 22 numa distância de 25,00m e finalmente no fundo confronta com o lote 02 numa distância de 10,00m.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA E URBANIZADORA INGÁ LTDA - EPP, Pessoa Jurídica Direito Privado Interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.543.636/0001-97, com sede à Rua Ângelo Salvatori, 321, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 da Matrícula nº **8.065** desta Serventia Registral Imobiliária.

Protocolo nº 15.541 de 25/02/2015.

Izaias Gomes Ferro Júnior

Av.1/M.9064 - Protocolo 15.541 de 25/02/2015.
AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA.
Pelo requerimento firmado aos 15 de janeiro de 2015, em Narandiba, neste Estado, assinado pela sócia da proprietária ***INCORPORADORA E URBANIZADORA INGÁ LTDA. - EPP***, Sra. Helena Maria Ramos Miras, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 17.831.543 SSP/SP, inscrita CPF/MF nº 062.112.178-97, residente e domiciliada Rua Natal Salvador Sapia, 160, Vila Zélia, nesta cidade, acompanhado dos documentos elencados no artigo 18, da Lei Federal 6.766/1979, e legislação vigente, procede-se a presente averbação para constar a ***abertura da presente matrícula***, em virtude do registro loteamento **"Residencial Ipê"**, situado nesta Cidade de Narandiba, Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº **8065**, desta Serventia. Pirapozinho, 23 de março de 2015. A Oficiala Substituta (Maisa Patricia de Almeida Belo). O Oficial, Izaias Gomes Ferro Júnior:

Av.2/M.9064 - Protocolo nº 15.839 de 20/12/2024.
INCLUSÃO DE CADASTRO E RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO.
Pela Escritura Pública adiante mencionada, e em conformidade com a Certidão Negativa nº 721/2024, emitida em 06 de dezembro de 2024, pela municipalidade de Narandiba, neste Estado, válida até 06 de março de 2025, procede-se a presente averbação para constar que, o ***número do cadastro municipal***, do imóvel retro matriculado é **22206-0**; e, que a Rua 04 (quatro), onde o mesmo se localiza, passou a denominar-se ***RUA MARIA ROSA DOS S. SOUZA***. Selo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 9064 | Ficha 01 Verso | OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO | Registro de Imóveis e Anexos — Comarca de Pirapozinho — Estado de São Paulo

digital: 14730633100000000011761425L. Pirapozinho, 03 de janeiro de 2025. A Escrevente, Heloise Benvenuto Beraldo _____. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior: _____

R.3/M.9064 - Protocolo nº 35.839 de 20/12/2024.
VENDA E COMPRA.
Pela Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 13 de dezembro de 2024, no Livro nº 191, às páginas 230/234, lavrada pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Cidade e Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, importada eletronicamente através do E-protocolo, às 17:59:10 horas, do dia 19 de dezembro de 2024, sob nº AC004866411, consta que a proprietária, ***INCORPORADORA E URBANIZADORA INGÁ LTDA.***, já qualificada, na forma representada, **vendeu** *o imóvel da presente matrícula*, no valor de **R$ 38.000,00** (trinta e oito mil reais), passando o seu domínio a pertencer aos outorgados compradores: ***CRISTIANO RIBEIRO DE ARAUJO***, brasileiro, policial militar, portador do RG nº 40.345.089 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 368.702.728-75, e sua mulher ***RAYANE FERNANDA APARECIDA TOCUNDUVA DOS SANTOS***, brasileira, advogada, portadora do RG nº 45.958.966 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 478.599.668-40, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados a Rua Arlindo Ferreira da Silva, nº 521, Residencial Santo Antonio, em Narandiba, neste Estado. Foi feito recolhimento do ITBI, através da guia nº 203/2024, no valor total de R$ 760,00 (setecentos e sessenta reais). *Apresentaram: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 88876905/2024, emitida às 09:58:48 horas, do dia 27 de dezembro de 2024, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válida até 25 de junho de 2025, em nome de Incorporadora e Urbanizadora Ingá Ltda. Deixam de apresentar a Certidão Negativa/Positiva de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de acordo com o art. 17, I da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02 de outubro de 2014.* Valor Venal: **R$ 2.147,50** (dois mil, cento e quarenta e sete reais e cinquenta centavos). Valor de Avaliação para Efeito de Lançamento de ITBI: **R$ 38.000,00** (trinta e oito mil reais). Selo digital: 1473063210000000 11761625J. Pirapozinho, 03 de janeiro de 2025. A Escrevente, Heloise Benvenuto Beraldo _____. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior: _____

Av.4/M.9064 - Protocolo nº 36.512 de 16/04/2025.
INCLUSÃO DE DADOS PESSOAIS.
Pelo Instrumento Particular adiante registrado, acompanhado dos documentos pessoais comprobatórios (CNH), procede-se a presente averbação para constar que o proprietário, ***CRISTIANO RIBEIRO DE ARAUJO***, é portador da Carteira Nacional de Habilitação – **CNH nº 04495934051**, emitida pelo SENATRAN, aos 22 de setembro de 2023, e sua mulher ***RAYANE FERNANDA APARECIDA TOCUNDUVA DOS SANTOS***, é portadora da Carteira Nacional de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 9064 | Ficha 02

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO

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

Habilitação – **CNH nº 07456420673**, emitida pelo SENATRAN, aos 03 de fevereiro de 2025. Selo digital: 14730633100000000012212825P. Pirapozinho, 25 de abril de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

R.5/M.9064 - Protocolo nº 36.512 de 16/04/2025.
VENDA E COMPRA.
Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno Residencial, 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 8.4444.3767667-7**, celebrado na cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, em 02 de abril de 2025, consta que os proprietários, ***CRISTIANO RIBEIRO DE ARAUJO*** *e sua mulher* ***RAYANE FERNANDA APARECIDA TOCUNDUVA DOS SANTOS***, já qualificados, **venderam** o *imóvel desta matrícula,* pelo valor de **R$ 85.000,00** (oitenta e cinco mil reais), passando o domínio a pertencer ao outorgado comprador: ***SAMUEL VINICIUS ALVES XAVIER***, brasileiro, nascido aos 22/10/2002, solteiro, tratorista, portador da CNH nº 07869582009 expedida pelo Órgão de Trânsito/SP, em 08/01/2025, inscrito no CPF/MF sob nº 428.625.598-06, residente e domiciliado à Rua Valmir Antônio da Silva, nº 260, Jardim Arruda, em Narandiba, neste Estado. Foi feito o recolhimento do ITBI, através da guia nº 62/2025, no valor total de R$ 1.178,45 (um mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e cinco centavos). *Apresentou: Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nºs 22656719/2025 e 22656953/2025, emitidas às 09:48:31 e 09:49:09 horas, do dia 24 de abril de 2025, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válidas até 21 de outubro de 2025, em nome de Cristiano Ribeiro de Araujo e Rayane Fernanda Aparecida Tocunduva dos Santos.* Valor Venal: **R$ 2.147,50** (dois mil, cento e quarenta e sete reais e cinquenta centavos). Selo digital: 14730632100000012 2130256. Pirapozinho, 25 de abril de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

R.6/M.9064 - Protocolo nº 36.512 de 16/04/2025.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.
Pelo Instrumento Particular registrado sob **nº 05** (cinco), supra, consta que o *devedor/fiduciante*, ***SAMUEL VINICIUS ALVES XAVIER***, já qualificada, **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 – Parque do Povo/SP*, mediante as seguintes cláusulas e condições: **1º)** Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de Terreno

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 9064 | Ficha 02 Verso

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO

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

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 ao pagamento da Venda e Compra do imóvel objeto deste contrato é de R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R$ 139.769,85 (cento e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos); Recursos Próprios aplicados/à aplicar na obra: R$ 47.513,15 (quarenta e sete mil, quinhentos e treze reais e quinze centavos); Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R$ 2.717,00 (dois mil e setecentos e dezessete reais); **7º)** Valor da Venda e Compra do Terreno: R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais); **8º)** Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 6.988,49 (seis mil, novecentos e oitenta e oito reais e quarenta e nove centavos); **9º) Valor da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R$ 146.758,34** (cento e quarenta e seis mil, setecentos e cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos); **10º)** Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais); **11º)** Prazo Total (meses): 428 (quatrocentos e vinte e oito); Amortização (meses): 420 (quatrocentos e vinte); Construção (meses): 8 (oito); **12º)** Taxa de Juros Contratada (%) a.a.: Nominal: 5.5000; Efetiva: 5.6407; Taxa de Juros Contratada: (%) a.m.: Efetiva: 0.4583; **13º)** Encargo Mensal Inicial (Parcela): Prestação (a+j): R$ 788,11 (setecentos e oitenta e oito reais e onze centavos); Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 25,80 (vinte e cinco reais e oitenta centavos); Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R$ 25,00 (vinte e cinco reais); Total: R$ 838,91 (oitocentos e trinta e oito reais e noventa e um centavos); **14º)** Vencimento do primeiro encargo mensal: 09/05/2025; **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$ 9.904,48 (nove mil, novecentos e quatro reais e quarenta e oito centavos); **18º)** Composição de Renda para Cobertura Securitária: *Samuel Vinicius Alves Xavier: 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 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.* Selo digital: 1473063210000000122131254. Pirapozinho, 25 de abril de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo [illegible]. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior: [illegible]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CNM: 147306.2.0009064-65

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO

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

Matrícula	Ficha
9064	03

Av.7/M.9064 – Protocolo nº 38.313 de 25/11/2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.
Pelo requerimento firmado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 27 de janeiro de 2026, 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 04 de fevereiro de 2026, por esta Serventia Registral, referente à notificação do *devedor/fiduciante*: ***SAMUEL VINICIUS ALVES XAVIER***, 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$ 197.041,70** (cento e noventa e sete mil, quarenta e um reais e setenta 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 80328, pelo valor de R$ 3.940,83 (três mil, novecentos e quarenta reais e oitenta e três centavos). Valor Venal: **R$ 2.349,23** (dois mil, trezentos e quarenta e nove reais e vinte e três centavos). Selo digital: 1473063310000000014511026X. Pirapozinho, 03 de junho de 2026. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

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, §1° 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 n° 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:147306.2.0009064-65.**
Pirapozinho-SP, 03 de junho de 2026. MAISA PATRICIA DE ALMEIDA BELO. **OFICIALA SUBSTITUTA.**

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1473063C30000000014511126B

Controle: 142943

Certidão de ato praticado protocolo nº: 38313

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK

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

Maisa Patricia de Almeida Belo (CPF ***.792.048-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
9064	01

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO
CNS: 14.730-6

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

Pirapozinho - SP, 23 de março de 2015.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com a área de **250,00m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados), composto pelo **Lote nº 21** (vinte e um), da **Quadra "G"**, loteamento denominado **"RESIDENCIAL IPÊ"**, situado no Município de **NARANDIBA**, desta Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente com a Rua 04 numa distância de 10,00m, do lado direito de quem da referida via pública vê o imóvel confronta com o lote 20 numa distância de 25,00m, e do lado esquerdo adotando o mesmo sentido confronta com o lote 22 numa distância de 25,00m e finalmente no fundo confronta com o lote 02 numa distância de 10,00m.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA E URBANIZADORA INGÁ LTDA - EPP, Pessoa Jurídica Direito Privado Interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.543.636/0001-97, com sede à Rua Ângelo Salvatori, 321, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 da Matrícula nº **8.065** desta Serventia Registral Imobiliária.

Protocolo nº 15.541 de 25/02/2015.

Izaias Gomes Ferro Júnior

Av.1/M.9064 - Protocolo 15.541 de 25/02/2015.
AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA.
Pelo requerimento firmado aos 15 de janeiro de 2015, em Narandiba, neste Estado, assinado pela sócia da proprietária ***INCORPORADORA E URBANIZADORA INGÁ LTDA. - EPP***, Sra. Helena Maria Ramos Miras, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 17.831.543 SSP/SP, inscrita CPF/MF nº 062.112.178-97, residente e domiciliada Rua Natal Salvador Sapia, 160, Vila Zélia, nesta cidade, acompanhado dos documentos elencados no artigo 18, da Lei Federal 6.766/1979, e legislação vigente, procede-se a presente averbação para constar a ***abertura da presente matrícula***, em virtude do registro loteamento **"Residencial Ipê"**, situado nesta Cidade de Narandiba, Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº **8065**, desta Serventia. Pirapozinho, 23 de março de 2015. A Oficiala Substituta (Maisa Patricia de Almeida Belo). O Oficial, Izaias Gomes Ferro Júnior:

Av.2/M.9064 - Protocolo nº 15.839 de 20/12/2024.
INCLUSÃO DE CADASTRO E RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO.
Pela Escritura Pública adiante mencionada, e em conformidade com a Certidão Negativa nº 721/2024, emitida em 06 de dezembro de 2024, pela municipalidade de Narandiba, neste Estado, válida até 06 de março de 2025, procede-se a presente averbação para constar que, o ***número do cadastro municipal***, do imóvel retro matriculado é **22206-0**; e, que a Rua 04 (quatro), onde o mesmo se localiza, passou a denominar-se ***RUA MARIA ROSA DOS S. SOUZA***. Selo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 9064 | Ficha 01 Verso

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO

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

digital: 14730633100000000011761425L. Pirapozinho, 03 de janeiro de 2025. A Escrevente, Heloise Benvenuto Beraldo _____. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior: _____

R.3/M.9064 - Protocolo nº 35.839 de 20/12/2024.
VENDA E COMPRA.
Pela Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 13 de dezembro de 2024, no Livro nº 191, às páginas 230/234, lavrada pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Cidade e Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo, importada eletronicamente através do E-protocolo, às 17:59:10 horas, do dia 19 de dezembro de 2024, sob nº AC004866411, consta que a proprietária, ***INCORPORADORA E URBANIZADORA INGÁ LTDA.***, já qualificada, na forma representada, **vendeu** *o imóvel da presente matrícula*, no valor de **R$ 38.000,00** (trinta e oito mil reais), passando o seu domínio a pertencer aos outorgados compradores: ***CRISTIANO RIBEIRO DE ARAUJO***, brasileiro, policial militar, portador do RG nº 40.345.089 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 368.702.728-75, e sua mulher ***RAYANE FERNANDA APARECIDA TOCUNDUVA DOS SANTOS***, brasileira, advogada, portadora do RG nº 45.958.966 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 478.599.668-40, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados a Rua Arlindo Ferreira da Silva, nº 521, Residencial Santo Antonio, em Narandiba, neste Estado. Foi feito recolhimento do ITBI, através da guia nº 203/2024, no valor total de R$ 760,00 (setecentos e sessenta reais). *Apresentaram: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 88876905/2024, emitida às 09:58:48 horas, do dia 27 de dezembro de 2024, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válida até 25 de junho de 2025, em nome de Incorporadora e Urbanizadora Ingá Ltda. Deixam de apresentar a Certidão Negativa/Positiva de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de acordo com o art. 17, I da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02 de outubro de 2014.* Valor Venal: **R$ 2.147,50** (dois mil, cento e quarenta e sete reais e cinquenta centavos). Valor de Avaliação para Efeito de Lançamento de ITBI: **R$ 38.000,00** (trinta e oito mil reais). Selo digital: 1473063210000000 11761625J. Pirapozinho, 03 de janeiro de 2025. A Escrevente, Heloise Benvenuto Beraldo _____. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior: _____

Av.4/M.9064 - Protocolo nº 36.512 de 16/04/2025.
INCLUSÃO DE DADOS PESSOAIS.
Pelo Instrumento Particular adiante registrado, acompanhado dos documentos pessoais comprobatórios (CNH), procede-se a presente averbação para constar que o proprietário, ***CRISTIANO RIBEIRO DE ARAUJO***, é portador da Carteira Nacional de Habilitação – **CNH nº 04495934051**, emitida pelo SENATRAN, aos 22 de setembro de 2023, e sua mulher ***RAYANE FERNANDA APARECIDA TOCUNDUVA DOS SANTOS***, é portadora da Carteira Nacional de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 9064 | Ficha 02

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO

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

Habilitação – **CNH nº 07456420673**, emitida pelo SENATRAN, aos 03 de fevereiro de 2025. Selo digital: 14730633100000000122128 25P. Pirapozinho, 25 de abril de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~Maisa Belo~~. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

R.5/M.9064 - Protocolo nº 36.512 de 16/04/2025.
VENDA E COMPRA.
Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno Residencial, 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 8.4444.3767667-7**, celebrado na cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, em 02 de abril de 2025, consta que os proprietários, ***CRISTIANO RIBEIRO DE ARAUJO*** *e sua mulher* ***RAYANE FERNANDA APARECIDA TOCUNDUVA DOS SANTOS***, já qualificados, **venderam** o *imóvel desta matrícula,* pelo valor de **R$ 85.000,00** (oitenta e cinco mil reais), passando o domínio a pertencer ao outorgado comprador: ***SAMUEL VINICIUS ALVES XAVIER***, brasileiro, nascido aos 22/10/2002, solteiro, tratorista, portador da CNH nº 07869582009 expedida pelo Órgão de Trânsito/SP, em 08/01/2025, inscrito no CPF/MF sob nº 428.625.598-06, residente e domiciliado à Rua Valmir Antônio da Silva, nº 260, Jardim Arruda, em Narandiba, neste Estado. Foi feito o recolhimento do ITBI, através da guia nº 62/2025, no valor total de R$ 1.178,45 (um mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e cinco centavos). *Apresentou: Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nºs 22656719/2025 e 22656953/2025, emitidas às 09:48:31 e 09:49:09 horas, do dia 24 de abril de 2025, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, válidas até 21 de outubro de 2025, em nome de Cristiano Ribeiro de Araujo e Rayane Fernanda Aparecida Tocunduva dos Santos.* Valor Venal: **R$ 2.147,50** (dois mil, cento e quarenta e sete reais e cinquenta centavos). Selo digital: 147306321000000012 2130256. Pirapozinho, 25 de abril de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo ~~Maisa Belo~~. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

R.6/M.9064 - Protocolo nº 36.512 de 16/04/2025.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.
Pelo Instrumento Particular registrado sob **nº 05** (cinco), supra, consta que o *devedor/fiduciante*, ***SAMUEL VINICIUS ALVES XAVIER***, já qualificada, **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 – Parque do Povo/SP*, mediante as seguintes cláusulas e condições: **1º)** Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de Terreno

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 9064 | Ficha 02 Verso

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO

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

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 ao pagamento da Venda e Compra do imóvel objeto deste contrato é de R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R$ 139.769,85 (cento e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos); Recursos Próprios aplicados/à aplicar na obra: R$ 47.513,15 (quarenta e sete mil, quinhentos e treze reais e quinze centavos); Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R$ 2.717,00 (dois mil e setecentos e dezessete reais); **7º)** Valor da Venda e Compra do Terreno: R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais); **8º)** Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 6.988,49 (seis mil, novecentos e oitenta e oito reais e quarenta e nove centavos); **9º) Valor da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R$ 146.758,34** (cento e quarenta e seis mil, setecentos e cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos); **10º)** Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais); **11º)** Prazo Total (meses): 428 (quatrocentos e vinte e oito); Amortização (meses): 420 (quatrocentos e vinte); Construção (meses): 8 (oito); **12º)** Taxa de Juros Contratada (%) a.a.: Nominal: 5.5000; Efetiva: 5.6407; Taxa de Juros Contratada: (%) a.m.: Efetiva: 0.4583; **13º)** Encargo Mensal Inicial (Parcela): Prestação (a+j): R$ 788,11 (setecentos e oitenta e oito reais e onze centavos); Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 25,80 (vinte e cinco reais e oitenta centavos); Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R$ 25,00 (vinte e cinco reais); Total: R$ 838,91 (oitocentos e trinta e oito reais e noventa e um centavos); **14º)** Vencimento do primeiro encargo mensal: 09/05/2025; **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$ 9.904,48 (nove mil, novecentos e quatro reais e quarenta e oito centavos); **18º)** Composição de Renda para Cobertura Securitária: *Samuel Vinicius Alves Xavier: 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 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.* Selo digital: 1473063210000000122131254. Pirapozinho, 25 de abril de 2025. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo [illegible]. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior: [illegible]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CNM: 147306.2.0009064-65

OFICIAL DE REGISTROS PIRAPOZINHO

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

Matrícula	Ficha
9064	03

Av.7/M.9064 – Protocolo nº 38.313 de 25/11/2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.
Pelo requerimento firmado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 27 de janeiro de 2026, 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 04 de fevereiro de 2026, por esta Serventia Registral, referente à notificação do *devedor/fiduciante*: ***SAMUEL VINICIUS ALVES XAVIER***, 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$ 197.041,70** (cento e noventa e sete mil, quarenta e um reais e setenta 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 80328, pelo valor de R$ 3.940,83 (três mil, novecentos e quarenta reais e oitenta e três centavos). Valor Venal: **R$ 2.349,23** (dois mil, trezentos e quarenta e nove reais e vinte e três centavos). Selo digital: 1473063310000000014511026X. Pirapozinho, 03 de junho de 2026. A Oficiala Substituta, Maisa Patricia de Almeida Belo. O Oficial, Izaias Gomes Ferro Junior:

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, §1° 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 n° 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:147306.2.0009064-65.**
Pirapozinho-SP, 03 de junho de 2026. MAISA PATRICIA DE ALMEIDA BELO. **OFICIALA SUBSTITUTA.**

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1473063C30000000014511126B

Controle: 142943

Certidão de ato praticado protocolo nº: 38313

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK

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

Maisa Patricia de Almeida Belo (CPF ***.792.048-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DPGR-BY5ZZ-LHX5Y-KSVAK.