



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendcartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
VOTUPORANGA - SP

MATRÍCULA

31.252

FICHA

nº 1

VOTUPORANGA, 20 DE agosto DE 19 97.

IMÓVEL: um prédio residencial com a área de 81,70 m2. de construção e seu respectivo terreno de formato irregular, constituído de parte do lote onze (11), da quadra dois (2), do loteamento "Vale do Sol" e de parte do lote dez (10), da quadra "L", do bairro do "Café", CADASTRO SE 11 03 02 11, situados à rua Maximiliano Lui, nº 987, nesta cidade e comarca de VOTUPORANGA, medindo e confrontando da seguinte forma: "começa num ponto do alinhamento da rua Maximiliano Lui, e segue em direção aos fundos, na distância de dezenove metros e noventa e nove centímetros (19,99), até um ponto, confrontando com restante do lote dez (10); daí vira a direita e segue na extensão de dez (10) metros, até outro ponto, com a mesma confrontação; daí vira à esquerda e segue na extensão de vinte (20) metros, até outro ponto, confrontando com os lotes seis (6) e cinco (5); daí vira à esquerda e segue a extensão de dez (10) metros, até outro ponto, confrontando com o lote trinta e quatro (34); daí vira à esquerda e segue a extensão de quinze (15) metros, até outro ponto, confrontando com o lote 11-A; daí vira à direita e segue a extensão de cinco (5) metros, até outro ponto, com a mesma confrontação; daí vira novamente à esquerda, e segue a extensão de vinte e quatro metros e noventa e nove centímetros (24,99), com a mesma confrontação, até alcançar o alinhamento da rua Maximiliano Lui; daí vira finalmente à esquerda, e segue a extensão de cinco (5) metros, acompanhando o alinhamento da referida rua, até o ponto inicial, encerrando uma área de 330,94 metros quadrados"; imóvel esse distante 42,90 metros da esquina da rua Alagoas e que para a sua formação destacaram-se 5,00x24,99 metros do lote 11 e - 10,00x20,00 metros do lote 10.- **Proprietária:** Encarnacion Hernandez Firiassse, RG. 22.541.616-SP, CPF: 109.387.318-31, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à rua Maximiliano Lui, nº 987, nesta cidade.- **ORIGEM:** R. 5-20.497 (data: 15/7/94), deste Registro Imobiliário.- Eu, *Luiz Fernando* (José Carlos Gonçalves), escrevente autorizado, *Luiz Fernando* (Luiz Fernando Góes Llaviana), Substituto, subscrevi.-

R. 1-31.252, feito em 20 de agosto de 1997, em virtude do qual a proprietária Encarnacion Hernandez Firiassse, acima qualificada, por instrumento particular de compra e venda, com mútuo e hipoteca, datado desta cidade, aos 18 de agosto de 1997, com força de escritura pública (SFH) e pelo preço de R\$18.000,00 (dezoito mil reais),- TRANSMITIU o imóvel supramatriculado a Benedito Aparecido da Silva, RG. 9.759.071-SSP-SP, CPF: 926.860.368-34, vendedor autônomo e sua mulher Mirtes Cidrão Queiroz Silva, RG. 13.116.028-SSP-SP, C.P.F. nº 018.918.198-28, industriária, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domicilia-

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 244.866 / Certidão expedida às 16:27:53 horas do dia 28/07/2026

Código de Segurança: ddba-378d-d299-9446-1193-b651-f911-8089

Continua na ficha 01 V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBM6M-QLD4X-9V4AQ-49EPL>

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendcartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



MATRÍCULA

31.252

FICHA

nº 1

VERSO

dos à rua Goiás, nº 899, nesta cidade.- Consta do título que o preço ajustado, retro mencionado, foi pago da seguinte maneira: R\$1.400,00 referente a utilização dos recursos da conta = vinculada do FGTS; R\$14.200,00 referente ao valor do financiamento concedido pela CEF, e o restante pago pelos compradores à vendadora, a título de sinal e princípio de pagamento.- As demais condições constam do título, ficando uma via arquivada neste Registro Imobiliário (prot. 93.545), juntamente com a = guia de recolhimento do ITBI, dou fé.- Eu, Luiz Fernando (José Carlos Gonçalves), escrevente autorizado, datilografei. Eu, Luiz Fernando (Luiz Fernando Góes Liévana), Substituto, subscrevi.-

R. 2-31.252, feito em 20 de agosto de 1997, da hipoteca de = primeiro grau sobre o imóvel retro matriculado, figurando como devedores Benedito Aparecido da Silva e sua mulher Mirtes = Cidrao Queiroz Silva, retro qualificados, e de outro lado, = como credora a Caixa Econômica Federal - CEF, CGC: 00.360.305/0001-04, conforme instrumento particular de compra e venda, = com mútuo e hipoteca, datado desta cidade, aos 18 de agosto = de 1997, com força de escritura pública (SFH), cujo mútuo (financiamento) tem o valor de R\$14.200,00 (quatorze mil e duzentos reais), para ser amortizado em 240 prestações mensais, à taxa nominal de juros de 3,5000% ao ano ou 3,5566% efetivos = ao ano, pelo plano PCR, vencendo a primeira prestação em 18 = de setembro de 1997, no valor total inicial de R\$116,94.- As demais condições constam da via do contrato arquivada neste = Registro Imobiliário (prot. 93.545), dou fé. Eu, Luiz Fernando (José Carlos Gonçalves), escrevente autorizado, datilografei. Eu, Luiz Fernando (Luiz Fernando Góes Liévana), Substituto, subscrevi.-

AV. 3-31.252, feita em 26 de novembro de 2.012, a fim de ficar constando o cancelamento da hipoteca de 1º grau, objeto do R. 2-31.252, tendo em vista a autorização dada pela Caixa Econômica Federal - CEF (credora), conforme consta do parágrafo 4º da cláusula 3ª, do instrumento particular datado desta cidade, aos 6-11-2012, devidamente assinado, arquivado nesta serventia (prot. 173.632), do que dou fé. Eu, Gilberto (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei e subscrevi.-

AV. 4-31.252, feita em 26 de novembro de 2.012, mediante instrumento particular datado desta cidade, aos 6-11-2012, devidamente assinado pelas partes, e cópia das leis municipais ns. 56/2002 e 67/2003, a fim de ficar constando que a casa residencial objeto da presente matrícula, teve seu emplacamento municipal alterado para o nº 3.513 (ex-nº 987) da rua Maximiliano Lui, do que dou fé. (Prot. 173.632). Eu, Gilberto (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei e subscrevi.-

(CONTINUA NA FICHA Nº 2)

Protocolo: 244.866 / Certidão expedida às 16:27:53 horas do dia 28/07/2026

Código de Segurança: ddba-378d-d299-9446-1193-b651-f911-8089

Continua na ficha 02 F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBM6M-QLD4X-9V4AQ-49EPL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendcartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

VOTUPORANGA-SP

Matrícula

31.252

Ficha

02

R. 5-31.252, feito em 26 de novembro de 2.012, em virtude do qual os proprietários BENEDITO APARECIDO DA SILVA e sua mulher d. MIRTES CIDRÃO QUEIROZ SILVA, qualificados no R.1, por instrumento particular de compra e venda e financiamento com constituição de alienação fiduciária, emissão de CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), datado desta cidade, aos 6/novembro/2012, com força de escritura pública (lei 4.380/64 e 5.049/66), e pelo preço de R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais), TRANSMITIRAM o imóvel objeto da presente matrícula a RAFAEL FREIRE PRIMO, RG. 41.066.809-6-SP, CPF. 227.156.918-40, brasileiro, solteiro, maior, servidor público estadual, residente à rua Alagoas, nº 4.487, Patrimônio Velho, nesta cidade.- Constatou do contrato que o preço ajustado, foi pago da seguinte maneira: R\$66.458,84 através de recursos próprios; e R\$70.541,16 através de financiamento concedido pela CEF, motivo pelo qual a venda foi feita com mútuo e alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, cuja alienação fiduciária e CCI serão objetos de atos a serem feitos a seguir.- Os demais dados e condições constam da via do contrato arquivada nesta serventia, juntamente com a guia de recolhimento do ITBI, do que dou fé. (Prot. 173.632).- Eu, Gilberto Cazare da Silva (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei. Eu, Bruno José Berti Filho (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.-

R. 6-31.252, feito em 26 de novembro de 2.012, mediante instrumento particular de compra e venda e financiamento com constituição de alienação fiduciária em garantia, emissão de cédula de crédito imobiliário, datado desta cidade, aos 6/novembro/2012, a fim de ficar constando que o proprietário RAFAEL FREIRE PRIMO, solteiro, maior, qualificados no R.5, agora na qualidade de devedor fiduciante, alienou à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF (credora fiduciária), em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula, o qual fica constituído como propriedade fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, como garantia do financiamento concedido ao devedor fiduciante.- Dados do mútuo: valor da dívida (financiamento): R\$70.541,16; sistema de amortização: SAC; prazo de amortização: 420 meses; taxa de juros anual: 8,5101% (nominal) ou 8,8500% (efetiva); encargo inicial total: R\$714,86; vencimento do 1º encargo mensal: 6-12-2012; reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula 6ª; origem dos recursos: SBPE; valor da garantia fiduciária: R\$143.000,00.- Os demais dados e condições constam da via arquivada nesta serventia, do que dou fé. (Prot. 173.632). Eu, Gilberto Cazare da Silva (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei. Eu, Bruno José Berti Filho (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.-

AV. 7-31.252, feita em 26 de novembro de 2.012, para constar a emissão nesta cidade, aos 6/novembro/2012, da cédula de crédito imobiliário, representando o

Continua no verso.

Protocolo: 244.866 / Certidão expedida às 16:27:53 horas do dia 28/07/2026

Código de Segurança: ddba-378d-d299-9446-1193-b651-f911-8089

Continua na ficha 02 V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBM6M-QLD4X-9V4AQ-49EPL>

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendcartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



Matrícula

31.252

ficha

02

verso

crédito no valor de R\$70.541,16, figurando como emissora e custodiante, a Caixa Econômica Federal - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF; e como devedor: Rafael Freire Primo, solteiro, maior, qualificado no R. 5,- cuja cédula tem o número 1.4444.0133416-6, série 1112 - integral, a qual faz parte integrante do instrumento particular de compra e venda e financiamento com constituição de alienação fiduciária em garantia, registrado sob ns. 5-31.252 e 6-31.252, nesta data, que grava o imóvel objeto da presente matrícula.- O crédito declarado deverá ser pago em 420 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$714,86, com o primeiro vencimento para 6-12-2012, com juros à taxa anual de 8,5101% (nominal) ou 8,8500% (efetiva), sendo a forma de reajuste anual.- As demais condições constam da via arquivada nesta serventia, do que dou fé. (Prot. 173.632). Eu, Gilberto Cazare da Silva, (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei. Eu, Bruno José Berti Filho, (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.-

AV-8, feita em 24 de julho de 2026, de ofício, nos termos do art. 235-A da Lei 6.015/73, para constar que o número desta matrícula é **126417.2.0031252-60** (Código Nacional de Matrícula), dou fé. Eu, Bruno José Berti Filho, (Bruno José Berti Filho), Oficial.

AV-9, feita em 24 de julho de 2026, para constar o cancelamento da cédula de crédito imobiliário objeto da AV.7, em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, já qualificada, conforme requerimento datado de 07 de julho de 2026, arquivado nesta serventia, dou fé (Protocolo nº 280.001 de 07/04/2026). Eu, Guilherme Donizeti Esteves, (Guilherme Donizeti Esteves), escrevente.

AV-10, feita em 24 de julho de 2026, mediante requerimento de 07 de julho de 2026, para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF. O devedor fiduciante, **RAFAEL FREIRE PRIMO**, qualificado no R. 5, foi intimado em 28 de abril de 2026, por meio do Cartório de Títulos e Documentos, para satisfazer as prestações vencidas e decorreu o prazo legal sem a quitação do débito. Apresentada guia do ITBI, arquivada nesta serventia, juntamente com os demais documentos. Base de cálculo do ITBI: R\$ 161.889,91, dou fé (Protocolo nº 280.001 de 07/04/2026). Eu, Guilherme Donizeti Esteves, (Guilherme Donizeti Esteves), escrevente. Eu, Bruno José Berti Filho, (Bruno José Berti Filho), Oficial.

Protocolo: 244.866 / Certidão expedida às 16:27:53 horas do dia 28/07/2026

Código de Segurança: ddba-378d-d299-9446-1193-b651-f911-8089

Continua na ficha 03 F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBM6M-QLDX-9V4AQ-49EPL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBM6M-QLD4X-9V4AQ-49EPL>

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br

Bruno José Berti Filho - Oficial



CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução da matrícula nº **126417.2.0031252-60** (Código Nacional de Matrícula) e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

Certifico ainda que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, já registrados ou averbados, integralmente notificados nesta certidão, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data,

São passíveis de registros ou averbações, dentre outras, as alienações, locações, ônus reais (hipotecas, compromissos de compra e venda, servidões, usufruto, etc.), citações reais e pessoais reipersecutórias, indisponibilidades, ineficácias e penhoras. Caso não existam registros ou averbações dessas naturezas na matrícula do imóvel, este documento equivalerá a uma certidão negativa de ônus.

Certifico finalmente que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/1973.

O referido é verdade e dá fé. Votuporanga, 28 de julho de 2026.

BRUNO JOSÉ BERTI FILHO, Oficial Titular (assinatura digital)

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 M.P.....R\$ 2,20.

I.S.S.Q.N.....R\$ 2,29.

Total.....R\$ 77,89

Certidão expedida no dia 28/07/2026, às 16:27:52 .

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

Pedido nº244.866, de 28/07/2026.

Código de Segurança: ddba-378d-d299-9446-1193-b651-f911-8089.

Selo: 1264173C30244866PZJYDR26I



Protocolo: 244.866 / Certidão expedida às 16:28:02 horas do dia 28/07/2026

Código de Segurança: ddba-378d-d299-9446-1193-b651-f911-8089

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr