



Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE IPAUSSU - SPmatrícula  
Valide aqui  
este documento 159F  
1

Ipaussu, 31 de Julho de 2014.

**IMÓVEL:** Um terreno, de forma irregular, situado na cidade de Ipaussu/SP, caracterizado como sendo parte do Lote 15 da Quadra B, do loteamento "Residencial Gaivotas", com frente para a Rua 06, na esquina da Rua 06 com a Rua 08, com as seguintes medidas e confrontações: de frente mede 4,97 metros em reta e 14,14 metros em arco de curva com raio de 9,00 metros; à direita divisa com o Lote 16 e mede 10,65 metros; aos fundos divisa com parte do Lote 15 e mede 13,97 metros; à esquerda divisa com a Rua 08 e mede 1,65 metros; totalizando a área de 131,41 metros quadrados.

**CADASTRO MUNICIPAL:** N02-15A

**PROPRIETÁRIO:** CONSTRUBRAX CONSTRUTORA E INCORPORADORA – EIRELI - EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 04.214.939/0001-00, sediada na Rua Prudente de Moraes, nº 299, Vila Sá, em Ourinhos/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 1978 desta Serventia.

Gimena Pinheiro Guimarães, Escrevente.

Av.1 – 4159 – Em 23 de janeiro de 2015.

Averbação de ofício autorizada pelo artigo 167, inciso II, item 13, da Lei de Registros Públicos, para fazer constar que, pela Lei Municipal nº 085/2014, de 28/04/2014, a via pública para qual o presente imóvel faz frente passou a denominar-se "RUA MANOEL BERGER", não sendo mais denominada de "Rua 06".

Gimena Pinheiro Guimarães, Escrevente.

Av.2 – 4159 – Em 23 de janeiro de 2015.

Pelo requerimento de averbação de construção expedido em Ipaussu/SP, em 16 de dezembro de 2014, firmado pela proprietária CONSTRUBRAX CONSTRUTORA E INCORPORADORA – EIRELI – EPP, já qualificada, representada por SAIAS BERNARDES FREIRE JUNIOR, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 25.445.699-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 245.667.388-33, cujos poderes de representação constam na cláusula quinta do Contrato Social, registrado na JUCESP sob o nº 35600381306 no dia 21/03/2014, bem como pela Ficha Cadastral Simplificada emitida pela JUCESP em 21/01/2015, com autenticidade nº 54960220, protocolado nesta Serventia em 17/12/2014, sob o nº 9540, instruído com Certidão da Prefeitura Municipal de Ipaussu/SP, datada de 17/12/2014, subscrito pela lançadora Maria do Rosário Fernandes, procede-se a presente AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO para fazer constar que foi construído, no imóvel objeto desta matrícula, um imóvel residencial, feito de tijolos e coberto de telhas, com 49,68 metros quadrados de área construída, que recebeu o nº 140 da Rua Manoel Berger, antiga "Rua 06", do Loteamento Residencial Gaivotas. Foram apresentados os seguintes documentos: 1) Habite-se nº 91/14, expedido pela Secretaria de Obras, Saneamento e Planejamento dos Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Ipaussu/SP, datado de 09/12/2014, subscrito pelo Secretário de Obras e Planejamento, Sr. Benedito Galvão da Silva; 2) Certidão Negativa de Débitos Previdenciários, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 20/01/2015, válida até 19/07/2015, sob o nº 000162015-88888683.

Gimena Pinheiro Guimarães, Escrevente.

R.3 – 4159 – Em 30 de abril de 2015.

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro da Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida – CCFGTS/PMCMV – SFH Com Utilização do FGTS do (s) devedor(es), nº 8.4444.0881336-0, datado de 24 de abril de 2015, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380/1964, protocolado nesta Serventia sob o nº 10.074, em 29/04/2015, a proprietária CONSTRUBRAX CONSTRUTORA E INCORPORADORA – EIRELI - EPP, anteriormente qualificada, representada por Isaías Bernardes Freire Junior, brasileiro, nascido em 24/02/1974, empresário, casado, portador do RG nº 25.445.699-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 245.667.388-33, cujos poderes de representação constam na cláusula quinta do Contrato Social, registrado na JUCESP sob o nº 35600381306 no dia 21/03/2014, bem como pela Ficha Cadastral Simplificada emitida pela JUCESP em 30/04/2015, com autenticidade nº 57849021, VENDEU o imóvel objeto desta Matrícula, pelo preço de pelo preço de R\$ 90.000,00, a DELCO MARINS GOMES, brasileiro, nascido em 01/06/1959, viúvo, portador do RG nº 12.123.232-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.387.238-16, residente e domiciliado em Chavantes/SP, na Rua das Margaridas, nº 267, Jardim das Paineiras. O valor acima foi pago de acordo com financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259/73, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no valor de R\$ 67.004,68,00, conforme detalhado no R.4 abaixo, juntamente com Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento) no valor

(Continuação no Verso).



Valide aqui  
este documento

cula  
4159

F  
1v

VERSO

(Continuação do R.3 da Matrícula 4159).

de R\$ 8.242,00, recursos próprios no valor de R\$ 4.793,19, recursos da conta vinculada do FGTS no valor de R\$ 9.960,13. A credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, foi no ato representada por seu procurador Jôse Borges Bruno, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF/MF sob nº 220.015.688-00, conforme procuração lavrada no Livro 2877, folhas 055/056, datada de 25/05/2011 do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado às folhas 257/258/259; 260/261; 262/263 e 308, do Livro 900, em 28/11/2013 e 05/12/2013 no 3º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Bauru/SP. Figuraram como testemunhas, Cristiane Baselli Frasson, portadora do RG nº 41302062-9, inscrita no CPF/MF sob o nº 429.938.128-90, e Michele Tantini da Costa, portadora do RG nº 476371417, inscrita no CPF/MF sob o nº 380.827.698-31. O Imposto de Transmissão não foi recolhido por conta da isenção outorgada pela Lei Municipal nº 190/2010, de 26 de novembro de 2010, nos termos da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Ipaussu/SP, datada de 27 de abril de 2015, subscrita pelo funcionário José Valter Biancão. A Declaração Sobre Operação Imobiliária será emitida por esta Serventia, dentro do prazo legal. O título com as demais condições do contrato foi arquivado em pasta própria e em meio eletrônico nesta data.

Mariana Chalup de Andrade, Escrevente.

R.4 - 4159 - Em 30 de abril de 2015.

Pelo Instrumento Particular referido no R.3 - 4159 desta matrícula, o adquirente DELCO MARINS GOMES, anteriormente qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em garantia ao financiamento que esta lhe concedeu, no valor de R\$ 67.004,68, para integralizar o valor da compra e venda retro registrada, de R\$ 90.000,00. As Condições do Financiamento são as constantes do "Quadro B", o qual estabelece: **"B1) Modalidade: Aquisição de Imóvel residencial; B2) Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; B3) Sistema de Amortização: SAC; B4) Valor de venda e compra e composição dos recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é R\$ 90.000,00, composto pela integralização dos valores: valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$ 67.004,68; Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$ 8.242,00; valor dos recursos próprios: R\$ 4.793,19; valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 9.960,13; B5) Valor de Financiamento para despesas acessórias (custas cartorárias: registro e ITBI): R\$ 0,00; B6) Valor total da dívida (financiamento + despesas acessórias): R\$ 67.004,68; B7) Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 90.000,00; B8) Prazo total (meses): 295; B9) TAXA DE JUROS % (a.a); B9.1) Sem Desconto: Nominal: 7.16; Efetiva: 7.3997; B9.2: Com desconto: Nominal: 5.00; Efetiva: 5.1162; B9.3) Redutor 0,5 FGTS: Nominal: 4,50; Efetiva: 4.5940; B9.4) Taxa de Juros Contrata: Nominal: 4.5000%a.a; Efetiva: 4.5939%a.a; B10) Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 478,40; Taxa de Administração: R\$ 0,00; FGHab: R\$ 34,15; Total: R\$ 512,55; B10.1) Vencimento do Primeiro encargo Mensal: 24/05/2015; B10.2) Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4; B10.3) forma de pagamento na data da contratação: debito em conta corrente".**

Mariana Chalup de Andrade, Escrevente.

AV.5 - 4159 - Em 16 de abril de 2024. Prenotação nº 22.504, em 12/04/2024.

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos da "Autorização para Cancelamento de Financiamento de Crédito Imobiliário", expedido em Ipaussu/SP, datado de 10/04/2024, firmado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, procede-se a presente para constar o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, registrada sob o R.4 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida.

Selo digital: 1456073310000000150038241

Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente.

AV.6 - 4159 - Em 25 de junho de 2024. Prenotação nº 22.789, em 07/06/2024.

**ESPECIALIDADE OBJETIVA** - Pela autorização contida na Escritura Pública adiante registrada no R.8, instruída com certidão de valor venal expedida eletronicamente pelo Departamento de Lançadoria da Prefeitura Municipal de Ipaussu/SP, com código de verificação: NFKKNN-001955/2024, datada de 11/06/2024, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado em referida municipalidade sob o nº 4702.

Selo digital: 1456073310000000152362241

Ana Beatriz Filipini de Sales, Escrevente.

AV.7 - 4159 - Em 25 de junho de 2024. Prenotação nº 22.789, de 07/06/2024.

**ESPECIALIDADE SUBJETIVA** - Pela autorização contida na Escritura Pública adiante registrada no R.8, procede-se a presente para constar: a) o proprietário DELCO MARINS GOMES, já qualificado, **convivia em união estável** desde de 2001 com Cacilda Aparecida de Souza, brasileira, do lar, portadora do RG nº 17.048.365-4-SSP-SP e inscrita no

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NMMPT-CLXH2-2CUZ9-N99W8>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





O Nº 2  
ISTRO GERAL

CNM 145607.2.0004159-61  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E  
DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE DA COMARCA DE IPAUSSU  
CÓDIGO C. N. J.: 14.560-7

Valide aqui  
este documento

Matrícula  
**4159**

F  
**2**

CNM  
**145607.2.0004159-61**

CPF/MF sob o nº 045.942.118-28, residentes e domiciliada na Rua Margarida, nº 267, Jardim das Paineiras, em Chavantes/SP; **b)** o proprietário DELÇO MARINS GOMES e Cacilda Aparecida de Souza, já qualificados, **casaram-se** por Conversão de União Estável em Casamento, aos 01/11/2023, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme assento de casamento lavrado no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Chavantes/SP, no livro B-12, fls. 248, termo nº 2.998, matrícula 142232 01 55 2023 2 00012 248 0002998 36, passando ela a assinar o nome de Cacilda Aparecida de Souza Marins; **c)** o proprietário DELÇO MARINS GOMES, já qualificado, **faleceu** aos 15/03/2023, conforme assento de óbito lavrado no Oficial de registro Civil das Pessoas Naturais de Chavantes/SP, no Livro nº 12, fls. 190, termo nº 3829, matrícula 142232 01 55 2023 4 00012 190 0003829 98; e **d)** Cacilda Aparecida de Souza Marins, já qualificada, em decorrência do óbito acima qualificado teve seu estado civil alterado para **viúva**.

**Selo digital: 145607331000000015236324H**

Ana Beatriz Filipini de Sales, Escrevente *ABF*

R.8 – 4159 – Em 25 de junho de 2024. Prenotação nº 22.789, de 07/06/2024.

**PARTILHA** – Pela Escritura Pública de Inventário e Partilha do espólio de DELÇO MARINS GOMES, já qualificado, lavrada aos 24/01/2023 no Tabelionato de Notas e de Protesto de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no Livro nº 464, páginas 79/85, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$ 88.510,00**, foi **PARTILHADO** da seguinte forma: **1)** a fração ideal de **50%** do imóvel para a viúva meeira: **CACILDA APARECIDA DE SOUZA MARINS**, já qualificada; **2)** a fração ideal de **16,666%** do imóvel para: **DAVID MATHEUS MARINS GOMES**, brasileiro, solteiro, repositor; portador do RG nº 55.863.114-9-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 448.029.098-29, residente e domiciliado na Rua Magnolia, nº 26, Centro, em Chavantes/SP; **3)** a fração ideal de **16,666%** do imóvel para: **ALESSANDRA MARINS GOMES**, brasileira, divorciada, professora, portadora do RG nº 34.170.138-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 315.605.688-01, residente e domiciliada na Rua José Montagna, nº 3.072, Jardim São João, em Santa Cruz do Rio Pardo/SP; e **4)** a fração ideal de **16,666%** do imóvel para: **MICHELE APARECIDA ANDREAÇA MARINS**, brasileira, professora, portadora do RG nº 42.989.928-2-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 368.667.218-90, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Alexandre Andreaça Marins, brasileiro, mecânico de manutenção, portador do RG nº 41.150.278-5-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 354.409.918-75, residentes e domiciliados na Rua Luiz Reganhan, nº 57, Centro, em Lupércio/SP. Em cumprimento ao art. 12, III, da Portaria CAT nº 89 de 26/10/2020, foi apresentada a Declaração de ITCMD nº 79909613, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamentos dos débitos declarados. Valor venal do imóvel para fins de ITBI: R\$ 60.582,16.

**Selo digital: 145607321000000015236424H**

Ana Beatriz Filipini de Sales, Escrevente *ABF*

R.9 – 4159 – Em 25 de junho de 2024. Prenotação nº 22.788, de 07/06/2024.

**DOAÇÃO** – Nos termos da Escritura Pública de Doação lavrada aos 24/10/2023 no Tabelionato de Notas e de Protesto de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no Livro nº 465, páginas 97/100, a coproprietária CACILDA APARECIDA DE SOUZA MARINS, já qualificada, **DOOU sua respectiva fração ideal de 50% do imóvel**, avaliada em **R\$ 44.255,00**, da seguinte forma: **1)** a fração ideal de **16,666%** do imóvel para: **DAVID MATHEUS MARINS GOMES**, já qualificado; **2)** a fração ideal de **16,666%** do imóvel para: **ALESSANDRA MARINS GOMES**, já qualificada; e **3)** a fração ideal de **16,666%** do imóvel para: **MICHELE APARECIDA ANDREAÇA MARINS**, casada com Alexandre Andreaça Marins, já qualificados. Em cumprimento ao art. 12, III, da Portaria CAT nº 89 de 26/10/2020, foi apresentada a Declaração de ITCMD nº 83369220, isenta de emolumentos. Valor venal do imóvel para fins de ITBI: R\$ 60.582,16.

**Selo digital: 145607321000000015236524F**

Ana Beatriz Filipini de Sales, Escrevente *ABF*

R.10 – 4159 – Em 15 de outubro de 2024. Prenotação nº 23.309, de 10/10/2024.

**VENDA E COMPRA** – Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, nº 10190307802, com enquadramento no âmbito do **Sistema Financeiro da Habitação – SFH**, datado de 25/09/2024, passado em São Paulo/SP, os proprietários: **1)** DAVID MATHEUS MARINS GOMES, já qualificado; **2)** ALESSANDRA MARINS GOMES, já qualificada; e **3)** MICHELE APARECIDA ANDREAÇA MARINS com anuência de seu cônjuge Alexandre Andreaça Marins, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de **R\$ 160.000,00**, para **JÚLIO CÉSAR BARRETO IGNEZ**, brasileiro, divorciado, funcionário público municipal, portador do RG nº 32.505.472-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 273.421.208-04, residente e domiciliado na Rua Salvador Melchior, nº 164, centro, em Ipaussu/SP. ITBI recolhido. Valor Venal do imóvel para fins de ITBI (2024): R\$ 60.582,16.

**Selo digital: 1456073210000000156179246**

– Rua Deoclides da Silva Guidio, 197 - CEP 18950-059 - Ipaussu - SP - Fone: (14) 3344-1049

**CONTINUA NO VERSO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NMMPT-CLXH2-2CUZ9-N99W8>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Matrícula  
Valide aqui  
este documento **4159**

F  
**2v**  
VERSO

CNM  
**145607.2.0004159-61**

Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente Autorizada. *Fabiane*

R.11 – 4159 – Em 15 de outubro de 2024. Prenotação nº 23.309, de 10/10/2024.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Conforme contrato referido no R.10 acima, JÚLIO CÉSAR BARRETO IGNEZ, já qualificado, em garantia do pagamento da dívida de **R\$ 128.000,00**, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula para o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, dívida está a ser paga em 400 prestações mensais e sucessivas no valor inicial total de R\$ 1.534,39, vencendo-se a primeira em 25/10/2024 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com taxa anual de juros contratada nominal de 11.2874% e efetiva de 11.89%. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 171.000,00, atualizado monetariamente até o dia do leilão, com as demais condições constantes do título.

**Selo digital: 145607321000000015618024N**

Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente Autorizada. *Fabiane*

AV.12 – 4159 – Em 07 de julho de 2025. Prenotação nº 23.768, de 17/02/2025.

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Pelo requerimento de consolidação de propriedade expedido em Curitiba/PR, datado de 09/06/2025, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI), promove-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, §7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, já qualificado, tendo sido avaliado o imóvel em **R\$ 171.000,00**. O fiduciante JÚLIO CÉSAR BARRETO IGNEZ, já qualificado, foi intimado para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O prazo transcorreu sem purgação da mora.

**Selo digital: 145607321000000016441025M**

Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente Autorizada. *Fabiane*

## O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia útil anterior. **Matrícula nº: 4159 . Ipaussu-SP, segunda-feira, 7 de julho de 2025. Assinada digitalmente por Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente Autorizada.** As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas em [registradores.onr.org.br](https://registradores.onr.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

EMOLUMENTOS	R\$ 44,20
SINOREG	R\$ 2,33
AO ESTADO	R\$ 12,56
A SEFAZ	R\$ 8,60
TRIB. JUST.	R\$ 3,03
ISSQN	R\$ 2,21
MP	R\$ 2,12
TOTAL	R\$ 75,05

(selos e contribuições recolhidos por verba).

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Selo Digital:  
1456073C3000000016445025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NMMPT-CLXH2-2CUZ9-N99W8>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital