

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA

21 de Novembro de 2023

FICHA

01

**IMÓVEL:** Apartamento nº 302, localizado no 3º Pavimento do Bloco 6 do "RESIDENCIAL VILA MORGANTI", situado na Rua Presidente João Belchior Marques Goulart número 873, em Araraquara, com uma área total de 110,112 m², sendo 44,140 m² de área real privativa coberta; 25,00 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 40,972 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,5960484%. **PROPRIETÁRIA:** RESIDENCIAL VILA MORGANTI I SPE LTDA., empresa de direito privado, inscrita no CNPJ 31.261.587/0001-16, com sede em Jardinópolis-SP, na Coronel José Theodoro, 224, Sala 01, Centro. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs. 1 (de 01.04.2.019) 2 (de 05.06.2.029); e, 389 (de 21.11.2023) na M.144.174 e Av.388/M.144.174.

Antonio Reinaldo Fiscarelli  
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 21 de novembro de 2023

**CONVENÇÃO**

A convenção do condomínio "RESIDENCIAL VILA MORGANTI" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § único da Lei 10.406/2002) encontra-se registrada registrada sob nº 8.884 no livro 3-Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli  
Escrevente Autorizado

Av.2 - em 21 de novembro de 2023

**HIPOTECA**

O imóvel encontra-se hipotecado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, inscrita na CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$10.853.849,76, pelo prazo de 36 meses, conforme R.64/M.144.174.

Antonio Reinaldo Fiscarelli  
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 422275, de 25.04.2024

AV.3 - em 02 de maio de 2024

**LIBERAÇÃO DE HIPOTECA**

Conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 08.04.2024 que dará origem ao R.4, o imóvel fica liberado da garantia hipotecária relatada na AV.2.

Ana Paula Sacoman Senger  
Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VERSO

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

157.149

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

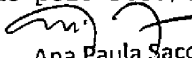
VERSO

Protocolo nº 422275, de 25.04.2024

R.4 - em 02 de maio de 2024

COMPRA E VENDA

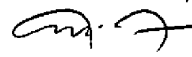
Por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária de 08.04.2024 (digitalizado em 25.04.2024), RESIDENCIAL VILA MORGANTI I SPE LTDA., já identificada, vendeu o imóvel, por R\$200.000,00, para **JESSICA GONELLA**, brasileira, nascida em 24.06.1994, vendedor praticista representante comercial caixeiro viajante e assemelhados, filha de Telma Regina de Moraes Gonella e Reinaldo Gonella, CPF 431.586.968-60, solteira, residente em Américo Brasiliense-SP, na rua das Magnólias, 130, Casa, Jardim Primavera. Consta do instrumento: valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União - R\$39.952,00.

  
Ana Paula Sacoman Senger  
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 422275, de 25.04.2024

R.5 - em 02 de maio de 2024

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 08.04.2024 (R.4), JESSICA GONELLA, solteira, já qualificada, pelo valor de R\$119.998,37, alienou fiduciariamente o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificada, em garantia da dívida desse mesmo valor que deverá ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, com taxa de juros de 4,2500% a.a. (nominal) 4,3337% a.a. (efetiva), correspondendo o valor total do encargo no período de amortização a R\$574,21, vencível o primeiro em 10.05.2024, na forma do instrumento. Origem dos recursos: FGTS/União. 

Ana Paula Sacoman Senger  
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 442.189

Av.6 - em 13 de outubro de 2025

CONSOLIDAÇÃO

Atendendo requerimento de 08.09.2025, acompanhado de comprovante de recolhimento do ITBI (digitalizados em 27.06.2025), a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificada.



Fernanda Loureiro Mascia  
Escrevente Autorizada

**CERTIDÃO**

**JOÃO BAPTISTA GALHARDO**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO**  
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

**CERTIFICA** que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil.

***Fernanda Loureiro Mascia***  
***Escrevente Autorizada***

**EM BRANCO**

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

Ao Oficial.: R\$ 44,20  
Ao Estado.: R\$ Nihil  
Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil  
Ao Reg.Civil R\$ Nihil  
Ao Trib.Just R\$ Nihil  
Ao FEDMP.... R\$ Nihil  
Ao ISSQN.... R\$ Nihil  
Total..... R\$ 44,20

Solicitação feita pela  
Caixa Econômica Federal

Certidão expedida às 10:52:30 horas do dia 14/10/2025.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963F3442189002000125N



15714914102025

Pag.: 003/003





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: B4U5H-QYSKS-REKP9-4S3JZ

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

FERNANDA LOUREIRO MASCIA (CPF \*\*\*.605.308-\*\*) )

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/B4U5H-QYSKS-REKP9-4S3JZ>

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

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