

MATRICULA

13.953

FOLHA

01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL="Um terreno, designado lote 1 (um) da quadra C, do desmembramento de uma gleba de terras, localizada no quarteirão formado pelas avenidas Julião Caramuru e Av. Con. Vicente J. Freire e ruas Baía e 19 de Maio, na Vila Xavier, nesta cidade, medindo 11.40 ms. de frente para a Av. Julião Caramuru; - 10.00 ms. na linha dos fundos onde divide com o lote 5; 34.70 ms de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com imóvel de Persio de Paula Junior e Rodolfo Telaro e de outro lado com os lotes 2, 3, e 4." Localizado à 24ms da esquina rua Baía. **CADASTRO**= 7.90.28. **TÍTULOS**= transcrições 8631, 17266, 17268 e 18328 e averbação a margem das mesmas.-- **PROPRIETÁRIOS**= BOAVENTURA ANTONIO GRAVINA que também assina - BOAVENTURA ANTONIO GRAVINA, engenheiro, RG. 1252.414-SP e s/ mulher WANDA MARIA BRANDO GRAVINA, do lar, RG 5.963.373-SP, - brasileiros, portadores do Cic Comum 041.942.918-72, residentes e domiciliados em Araraquara. Araraquara, 23 de fevereiro de 1.978.

Elcio Bernardi
Escritor Autorizado

R.1:

Por escritura de 20 de fevereiro de 1990, livro 271, fls.76, do 2º Cartório de Notas de Araraquara, os proprietários venderam o imóvel, pelo preço de NCZ\$ 222,77, à BENEDITO AUGUSTO CONDE, brasileiro comerciante, RG 3.254.429-SP e CIC 155.887.938-20, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com IVONETE APARECIDA RINALDI CONDE, residente nesta cidade, à avenida Farjo nº 1502.-Araraquara, 19 de junho de 1991.Eu, escrevi.Eu, subscrevi.

Antonio Rinaldo Ficarelli
Escritor Habilitado

Elcio Bernardi
Escritor Autorizado

Av.2 = em 19 de janeiro de 2.000

Atendendo requerimento de 14.01.2.000, acompanhado de documentos que ora arquivo, procedo esta para consignar que IVONETE APARECIDA RINALDI CONDE é portadora da carteira de identidade RG nº 4.880.201-3-SP e do CIC nº 748.161.448-20. Oficial: R\$6,10. Estado: R\$1,95. Ipesp: R\$1,22. Total:R\$9,27.

Andreia Velloso de Aguiar Macchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
Escritor Autorizada

R.3 = em 19 de janeiro de 2.000

VENDA

Por escritura de 13.01.2.000, Lp 438, fls.033/034, do 1º Tabelião de Notas local, Benedito Augusto Conde e sua mulher / (continua no verso)

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01

VERSO

Ivonete Aparecida Rinaldi Conde, brasileira, comerciante, já qualificados, venderam o imóvel, por R\$4.460,00, para **ESSIO AMARILDO PEDRAZOLLI**, brasileiro, auxiliar de escritório, RG. 20.663.301-SP, CIC.085.279.608-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **FERNANDA LIBERATO PEDRAZOLLI**, brasileira, industriária, RG.24.7608.382-7-SP, CIC.186.596.338-06, aqui residente e domiciliado, na rua Antonio Frederico Ozanam, nº 121-fundos, Vila Xavier. Base de cálculo: R\$4.460,00. Oficial: R\$169,30. Estado: R\$54,17. Ipesp: R\$33,86. Total: R\$257,33.

Andreia Velloso de Aguiar Macchioli
ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
 Escrevente Autorizada

R.4 - em 29 de março de 2000.

HIPOTECA

Por instrumento particular de 24.03.2000, celebrado na forma das Leis ns. 4380/64 e 5049/66, com uma via aqui arquivada, Essio Amarildo Pedrazolli e sua mulher Fernanda Liberato Pedrazolli, já qualificados, deram o imóvel, em primeira e especial hipoteca à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, como garantia da dívida no valor de R\$ 14.770,62, pagável na forma do título e com juros de 8,0000% (taxa nominal) e 8,2999% (taxa efetiva) ao ano, por meio de 180 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização-Sacre, correspondendo a primeira a R\$ 200,50, vencível em 24.04.2000. Origem dos Recursos: FGTS. Base de cálculo: R\$ 14.770,62. Oficial: R\$ 9,71. Estado: R\$ 3,12. Ipesp: R\$ 1,94. Total: R\$ 14,77.

Antonio Ventrilho Junior
ANTONIO VENTRILHO JUNIOR
 Escrevente Autorizado

Flaviano Galhardo
Flaviano Galhardo
 Substituto Designado

Av.5 = em 20 de setembro de 2.000

CONSTRUÇÃO

Conforme requerimento de 15.09.2.000, habite-se nº 000.323/00, de 06.07.2.000 e CND do INSS nº 030412000-21622001, de 12.09.2.000, ora arquivados, procedo esta para consignar // que no terreno foi **construído um prédio (residencial) com -**

(continua fls.02)



MATRÍCULA

13.953

FOLHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

69,89 metros quadrados que recebeu o nº 1311 da avenida Ju - lião Caramuru. Base de cálculo: R\$21.256,34. Oficial: R\$78,70. Estado: R\$25,18. Ipesp: R\$15,74. Total: R\$119,62.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
Escrevente Autorizada



JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

Protocolo nº 242606

Av.6 - em 15 de dezembro de 2010

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

A hipoteca registrada sob nº 4 (quatro) fica cancelada conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal, em documento de 19.10.2006 (microf. 02.12.2010).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 248916

R.7 - em 01 de junho de 2011

VENDA

Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 25.05.2011 (microf. 25.05.2011), ESSIO AMARILDO PEDRAZOLLI e sua mulher FERNANDA LIBERATO PEDRAZOLLI, já qualificados, venderam o imóvel (CEP 14810-035), pelo valor de R\$ 140.000,00, para CELIA DE FATIMA MARCONDES, brasileira, solteira, nascida em 26.02.1962, corretora, RG. 11.273.729-8-SP, CPF 162.293.708-24, residente nesta cidade, na Rua Antenor Borba nº 387, apto.431, Pq. Laranjeiras.



Ana Maria de Fretas Gouvêa
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 248916

R.8 - em 01 de junho de 2011

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular de 25.05.2011 (R.7), CELIA DE FATIMA MARCONDES, solteira, já qualificada, pelo valor de R\$ 126.000,00, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento desse mesmo valor, que deverá ser

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

13.953

FOLHA

02

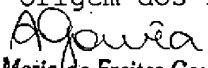
VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

pago por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC, a taxa de juros de 8,5563% (nominal) e 8,9001% (efetiva) ao ano, correspondendo o valor da primeira prestação em R\$ 1.345,82, vencível em 25.06.2011, na forma do título. Origem dos recursos: SBPE.


Ana Maria de Freitas Gouvêa
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 387186

Av.9 - em 25 de novembro de 2021

CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

A propriedade fiduciária registrada sob nº 8 fica cancelada conforme autorização concedida pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 22.11.2021 (digitalizado em 23.11.2021), que dará origem ao R.10.


Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 387186

R.10 - em 25 de novembro de 2021

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - sistema financeiro da habitação, datado de 22.11.2021 (digitalizado em 23.11.2021), CÉLIA DE FÁTIMA MARCONDES, já qualificada, **vendeu** o imóvel, por R\$615.000,00, para **FRANCIELLY PEREIRA SANTOS**, brasileira, nascida em 13.05.1992, solteira, professora, RG 48.221.159-3-SSP/SP, CPF 418.417.328-42, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Jydallo Jorge, 1777, e **MATEUS MARCONDES**, brasileiro, nascido em 11.02.1988, solteiro, agente administrativo, RG 43.484.931-5-SSP/SP, CPF 366.256.368-19, residente e domiciliado nesta cidade, à avenida Julião Caramuru, 1311. (Valor venal municipal - R\$235.368,68).


Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 387186

R.11 - em 25 de novembro de 2021

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 22.11.2021 (R.10), FRANCIELLY PEREIRA SANTOS e MATEUS MARCONDES, solteiros, já qualificados, pelo valor de R\$492.000,00, **alienaram fiduciariamente** o imóvel à

CONTINUA NA FOLHA 03

13.953

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já identificada, em garantia do financiamento desse mesmo valor, que deverá ser pago por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, com taxa de juros balcão de 4.8411% (nominal) e 4.9500% (efetiva) ao ano, correspondendo o valor total do primeiro encargo mensal a R\$3.489,68, vencível em 22.12.2021, na forma do instrumento. Origem dos Recursos: SBPE. Consta do instrumento que os devedores fiduciários optaram pela taxa de juros reduzida de 3.8802% (nominal) e 3.9500% (efetiva) ao ano, que será aplicada na forma e condições estabelecidas no instrumento, correspondendo ao valor do encargo a R\$3.095,71.

Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 387186

Av.12 - em 25 de novembro de 2021

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Conforme instrumento particular de 22.11.2021 (R.10), foi emitida a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.1678704-8, Série 1121**, contendo os seguintes dados: **CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; DEVEDOR(ES): FRANCIELLY PEREIRA SANTOS e MATEUS MARCONDES**, solteiros, já qualificados; **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Localizado à avenida Julião Caramuru, 1311, Vila Xavier, objeto desta matrícula; **GARANTIA - TIPO: REAL; MODALIDADE: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; VALOR DO CRÉDITO: R\$492.000,00, em 22.11.2021; CONDIÇÃO DA EMISSÃO: Integral e Cartular. CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Prazo: 360 meses; Prazo de Amortização: 360 meses; Data do vencimento do primeiro encargo: 22.12.2021. Valor total da dívida: R\$492.000,00; Valor da garantia: R\$615.000,00; Valor total da parcela: R\$3.489,68; Valor do seguro Morte e Invalidez Permanente: R\$64,59; Valor do seguro de danos físicos ao imóvel: R\$48,58; Taxa de juros - nominal: 4.8411% a.a., e efetiva: 4.9500% a.a.; Forma de reajuste: mensal; Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso; Taxa de juros remuneratórios: 4.8411% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no índice IPCA - índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado no mês anterior à atualização do saldo devedor, sendo que, na hipótese de deflação, o índice será aplicado até o limite que preserve o valor principal original; **Local de pagamento: Araraquara/SP, e Local e data de emissão: Araraquara/SP, em 22.11.2021.****

Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

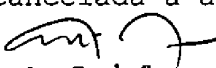
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo nº 410993, de 26.07.2023

AV.13 - em 01 de agosto de 2023

CANCELAMENTO

Conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 24.07.2023 que dará origem ao R.14, fica cancelada a alienação fiduciária (R.11/AV.12).

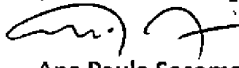

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 410993, de 26.07.2023

R.14 - em 01 de agosto de 2023

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação datado de 24.07.2023 (digitalizado em 26.07.2023), MATEUS MARCONDES e FRANCIELLY PEREIRA SANTOS, solteiros, já qualificados, venderam o imóvel, por R\$667.000,00, para **ANTONIO RICARDO MACHADO JUNIOR**, brasileiro, nascido em 02.09.1991, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Mariangela Dal Acqua Machado e Antonio Ricardo Machado, CPF 422.148.728-33, solteiro, residente nesta cidade, na avenida Augusto Munhoz Perez, 528, Yolanda Ópice.


Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 410993, de 26.07.2023

R.15 - em 01 de agosto de 2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 24.07.2023 (R.14), ANTONIO RICARDO MACHADO JUNIOR, solteiro, já qualificado, pelo valor de R\$533.600,00, alienou fiduciariamente o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificada, em garantia da dívida desse mesmo valor que deverá ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, com taxa de juros balcão de 9,5598% ao ano (nominal) 9,9900% ao ano (efetiva) 0,7937% ao mês (nominal) 0,7966% ao mês (efetiva), correspondendo o valor total do encargo mensal inicial (balcão) a R\$4.640,95, vencível o primeiro encargo

CONTINUA NA FICHA 04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.953

FICHA

04

mensal em 23.08.2023, na forma e condições constantes do instrumento. Origem dos recursos: SBPE.

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 410993, de 26.07.2023

AV.16 - em 01 de agosto de 2023

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 24.07.2023 foi emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já identificada, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO número 1.4444.2136060-0 Série 0723, nos termos da Lei nº 10.931, de 02.08.2004, representativa da Alienação Fiduciária objeto do R.15, da qual consta os seguintes dados: **CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificada; **DEVEDORES: ANTONIO RICARDO MACHADO JUNIOR**, já qualificado; **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Endereço: Rua Juliao Caramuru, 1311, objeto desta matrícula; **GARANTIA: Tipo-REAL - Modalidade: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; VALOR DO CRÉDITO: R\$533.600,00 Data Base: 24.07.2023; CONDIÇÃO DA EMISSÃO: INTEGRAL e CARTULAR; CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA:** PRAZO TOTAL: 360 meses; PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses; DATA DO VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO: 23.08.2023; VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$533.600,00; VALOR DA GARANTIA: R\$667.000,00; VALOR TOTAL DA PARCELA: R\$4.640,95; VALOR DO SEGURO DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE: R\$61,84 VALOR DO SEGURO DE DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL: R\$44,02, TAXA DE JUROS: NOMINAL 9,5598% a.a. EFETIVA 9,9900% a.a.; FORMA DE REAJUSTE: mensal; TAXA DE JUROS MORATÓRIOS: 0,033% por dia de atraso; TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS: 9,5598% a.a.; ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; **LOCAL DE PAGAMENTO:** Araraquara-SP; **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** Araraquara-SP, 24 de julho de 2023.

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 433203

AV.17 - em 22 de julho de 2025

CONSOLIDAÇÃO

Atendendo requerimento de 30.06.2025, acompanhado de comprovante de recolhimento do ITBI (digitalizados em 02.12.2024 e 22.07.2025), a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já identificada.

Bianca Rodrigues
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.

Caramuru Fonseca do Nascimento Junior

Escrevente Autorizado

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

Certidão expedida às 14:25:07 horas do dia 24/07/2025.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963F34332030020001257
Solicitação feita pela
Caixa Econômica Federal



0139532407202

Pag.: 008/008





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MXK55-RQHLB-3586Q-YGZEP

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

Caramuru Fonseca Do Nascimento Junior (CPF ***.186.958-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/MXK55-RQHLB-3586Q-YGZEP>

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

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