

MATRÍCULA

42.301

FOLHA

01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Proprietária: LAUAND, VANUCHI & CIA. LTDA., com sede em Araraquara, na Av. D. Pedro II, 793, inscrita no CGC/MF sob número 47.057.799/0001-16 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob número 1.033.053/79.

Títulos aquisitivos: Rs. 5 e 7 — Matrícula 522, deste Cartório.

Cadastro — Prefeitura Municipal de Araraquara: 031.118.004.-

Imóvel: O lote 04, quadra 15 do loteamento PARQUE RESIDENCIAL VALE DO SOL, nesta cidade, com a área de 258,00 metros quadrados e as medidas e confrontações seguintes:

" 10,72 metros de frente para a Rua 5; 10,72 ms metros nos fundos, onde divide com o lote 15; 25,00 ms metros da frente aos fundos pelo lado direito visto da via pública, onde confronta com o lote 03 e 25,00 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote 05". Araraquara, 30 de novembro de 1982. Eu, *Antonio Reinaldo Ficarelli*, escrevente habilitado, escrevi.

Antonio Reinaldo Ficarelli
Escrevente Habilitado

Eu, *Elcio Bernardi*, Oficial maior, subscrevo.

Elcio Bernardi
OFICIAL MAIOR

Av. 1:

Certifico que a Loteadora requereu esta averbação a fim de ficar consignado, segundo a cláusula 15.a do contrato padrão, a imposição das restrições seguintes: 1 - o lote não pode ser desdobrado sob qualquer pretexto; e 2 - nele poderão ser edificadas construções de caráter residencial, comercial, recreativo ou religioso, desde que aprovadas pelos Poderes Públicos e com a área mínima de 60,00 metros quadrados.

Araraquara, 30 de novembro de 1982. Eu, *Antonio Reinaldo Ficarelli*, escrevente habilitado, escrevi.

Antonio Reinaldo Ficarelli
Escrevente Habilitado

Eu, *Elcio Bernardi*, Oficial maior, subscrevo.

Elcio Bernardi
OFICIAL MAIOR

R.2 -

vide verso;

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01

VERSO

Por instrumento particular de 15 de fevereiro de 1.983 aqui arquivado, a proprietária se comprometeu vender o imóvel a JORDANO SOUZA ANDRADE FILHO, brasileiro, médico, RG.3.871.-804 e cic.241.618.708-25, casado no regime de comunhão de bens, antes de lei 6.515/77 com MARINA EDUARDO LEMOS ANDRADE RG.4.398.731, residentes e domiciliados em São José dos Campos-SP, pelo preço de CR\$ 536.000,00 pagáveis em prestações mensais na forma do título.-Araraquara, 11 de maio de 1984.-EU escrevi e conferi.-EU

João Joaquim Gonçalves
Escrevente Habilitado

Elcio Bernardi
Escrevente Autorizado

Av.3: O R.2 fica cancelado e sem mais nenhum efeito, em virtude de rescisão celebrada entre as partes, conforme instrumento particular de 05.11.1992, que ora arquivado.-Araraquara 30 de novembro de 1992.Eu, escrevi.Eu, subscrevi. *Antonio de Almeida Junior* Escrevente Habilitado *Elcio Bernardi* Escrevente Autorizado

R.4: Por escritura de 23.04.1992, Lº 371, fls.175, do 1º Notário local, a proprietária vendeu o imóvel, por CR\$ 500.000,00, à NATALINA RAPHAETA, brasileira, divorciada, do lar, RG 18.144.037-SP e CIC 050.117.158-41, aqui residente na rua Armando Salles de Oliveira nº 1146-Santa Angelina. Consta da escritura que a vendedora exibiu CND/INSS nº 996656. Encontra-se arquivada em Cartório cópia da CND/DPRF em nome da vendedora. Araraquara, 08 de janeiro de 1993.Eu, escrevi.Eu, subscrevi. *Antonio de Almeida Junior* Escrevente Habilitado *Elcio Bernardi* Escrevente Autorizado

Av.5 - em 10 de julho de 2002

CASAMENTO

Atendendo requerimento de 08.07.2002, acompanhado de certidão de casamento e documentos, que ora arquivado, procedo esta para consignar que em data de 07.12.1993, NATALINA RAPHAETA contraiu matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens, com SEVERINO JOSÉ RODRIGUEZ QUESADA (RG.9.574.368-SP, CIC 068.358 138-49), conforme termo nº 0274, Lº B-02, fls.59 e vº do CRC do Distrito de Reserva do Iguaçu, Município de Reserva do Iguaçu, Comarca de Pinhão-PR, passando ela a assinar NATALINA RAPHAETA QUESADA. Oficial: R\$6,50. Estado: R\$1,76. Ipesp: R. \$1,30. Registro Civil: R\$0,32. Total: R\$9,88.

ANA PAULA SACOMAN SINGER
Escrevente Autorizada

JOÃO BAPTISTA GALMARDU
Le Oficial de Registro de Imóveis

(vide fls.02)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

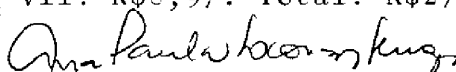
ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

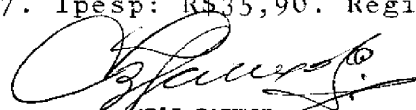
R.6 - em 10 de julho de 2002

VENDA

Por escritura de 17.04.2002, Lº 462, fls.252/253, do 1º Tabelião de Notas local, Natalina Raphaeta Quesada com o consentimento de seu marido Severino José Rodriguez Quesada, brasileiro, micro-empresário, já qualificados, venderam o imóvel, por R\$2.700,00, para **EBERTON FRANCISCO VERONEZZI**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG.29.367.832-7-SP, CIO 258.//657.678-01, aqui residente e domiciliado, na avenida D. Pedro I, nº 1075, Vila Xavier. Base de cálculo: R\$2.700,00. Oficial: R\$179,53. Estado: R\$48,47. Ipesp: R\$35,90. Registro Civil: R\$8,97. Total: R\$272,87.



ANA PAULA SACOMAN SENGER
Escritor Autorizada

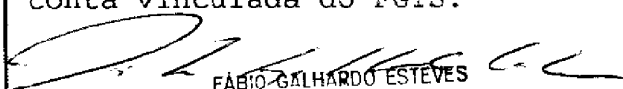


JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

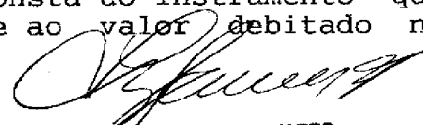
R.7 - em 22 de julho de 2.003.

HIPOTECA

Por instrumento particular de 18.07.2003, celebrado na forma das Leis nº4.380/64 e 5.049/66, com uma via aqui arquivada, **EBERTON FRANCISCO VERONEZZI**, solteiro, maior, já qualificado, 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 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, como garantia de pagamento do financiamento de R\$22.513,21, pagável na forma do título e com taxa anual de juros de 8,1600% (taxa nominal) e 8,4722% (taxa efetiva), por meio de 238 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - SACRE, correspondendo a primeira a R\$265,30, com vencimento em 18.08.2003. Origem dos Recursos: FGTS. Consta do instrumento que a quantia de R\$1.078,00 corresponde ao valor debitado na conta vinculada do FGTS.



FÁBIO GALHARDO ESTEVES
Escritor Autorizado



JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

Av.8 = em 14 de novembro de 2.003

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

A rua 5 denomina-se atualmente **RUA ATÍLIO JURISATO** (Decreto
(CONTINUA NO VERSO))

MATRÍCULA

42.301

FOLHA

02

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

5.223, de 19.04.1.985).

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

João Baptista Galhardo
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
 1º Oficial de Registro de Imóveis

Av.9 = em 14 de novembro de 2.003

CONSTRUÇÃO UNIFAMILIAR

Conforme requerimento de 13.11.2.003 e habite-se n. 000.515/03 de 12.11.2.003, ora arquivados, procedo esta para consignar que no terreno foi **construído um prédio com 68,54 m² que recebeu o n.81 da rua Atilio Jurisato**, deixando de apresentar a CND do INSS nos termos do artigo 278 do Decreto 3.048, de 06.05.1.999.

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

João Baptista Galhardo
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
 1º Oficial de Registro de Imóveis

Protocolo nº 316593

Av.10 - em 19 de abril de 2016

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

A hipoteca registrada sob nº 7 fica cancelada conforme autorização dada pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, no instrumento particular de 22.03.2016 (microf. 12.04.2016).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
 Escrevente Autorizada

Protocolo nº 316594

Av.11 - em 19 de abril de 2016

CASAMENTO

Atendendo requerimento de 12.04.2016, acompanhado de certidão de casamento e documento (microf. 12.04.2016), faço esta para consignar que **ÉBERTON FRANCISCO VERONEZZI** contraiu matrimônio aos 17.01.2004, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **ROMILDA FELIZARDO LOPES** que passou a assinar **ROMILDA FELIZARDO LOPES VERONEZZI** (brasileira, RG. 33135768-SP, CPF 267.677.888-99), conforme matrícula nº 121228 01 55 2004 2 00017 128 0004914 97 do RCPN - 2º Subdistrito local.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
 Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA 03

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**42.301**

FICHA

03

Protocolo nº 391763

Av.12 - em 24 de março de 2022

CONSTRUÇÃO

Conforme requerimento de 15.03.2022, acompanhado de certidão municipal nº 250/2022 de 15.03.2022, e CND emitida pela RFB em 22.03.2022 (digitalizados em 22.03.2022), faço esta para constar que: **a)** o prédio residencial nº 81 da rua Atilio Jurisato, que encontrava-se lançado, para efeitos tributários, desde o exercício de 2004 até o exercício de 2008, com a área construída de 68,54 m², foi ampliado em 55,07 m², e **b)** a partir do exercício de 2009, referido imóvel encontra-se lançado com a área de 123,61 m².


Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 394368

R.13 - em 30 de maio de 2022

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 25.05.2022 (digitalizado em 27.05.2022), EBERTON FRANCISCO VERONEZZI e seu cônjuge ROMILDA FELIZARDO LOPES VERONEZZI, já qualificados, **venderam o imóvel** (CEP 14804-091), por R\$350.000,00, para **MATEUS HENRIQUE CAMPOS**, brasileiro, nascido aos 19.04.1981, divorciado, proprietário de estabelecimento comercial, CPF 219.266.608-03, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Doutor José Waldemar Barbieri, 54, Jardim dos Ipês.


Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 394368

R.14 - em 30 de maio de 2022

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 25.05.2022 (R.13), MATEUS HENRIQUE CAMPOS, divorciado, já qualificado, pelo valor de R\$280.000,00, **alienou fiduciariamente** o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificada, em garantia do financiamento desse mesmo valor, que deverá ser pago por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, à taxa de juros balcão nominal de 8.6395% a.a./0.7176% a.m., e efetiva de 8.9900% a.a./0.7200% a.m., correspondendo o valor total do encargo mensal inicial a R\$2.822,27, vencível em 25.06.2022, na forma do instrumento. Origem dos Recursos: SBPE. Consta do instrumento que o

CONTINUA NO VERSO

42.301

FICHA

03

VERSO

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

devedor fiduciante optou pela taxa de juros reduzida nominal de 8.3712% a.a./0.6953% a.m., e efetiva de 8.7000% a.a./0.6976% a.m., que será aplicada na forma e condições estabelecidas no instrumento, correspondendo o valor do encargo a R\$2.759,67.


Camilla Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 394368

Av.15 - em 30 de maio de 2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Conforme instrumento particular de 25.05.2022 (R.13), foi emitida a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.1823114-4, Série 0522**, contendo os seguintes dados: **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; DEVEDOR: MATEUS HENRIQUE CAMPOS**, divorciado, já qualificado; **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Prédio residencial localizado à rua Atilio Jurisato, 81, Parque Residencial Vale do Sol**, objeto desta matrícula; **GARANTIA - TIPO: REAL; MODALIDADE: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; VALOR DO CRÉDITO: R\$280.000,00**, em 25.05.2022; **CONDIÇÃO DA EMISSÃO: Integral e Cartular. CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA - Prazo: 420 meses; Prazo de Amortização: 420 meses; Data do vencimento do primeiro encargo: 25.06.2022. Valor total da dívida: R\$280.000,00; Valor da garantia: R\$350.000,00; Valor total da parcela: R\$2.822,27; Valor do Seguro Morte e Invalidez Permanente: R\$87,08; Valor do Seguro de Danos Físicos ao Imóvel: R\$27,65; Taxa de juros - nominal: 8.6395% a.a., e efetiva: 8.9900% a.a.; Forma de reajuste: mensal; Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso; Taxa de juros remuneratórios: 8.6395% 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, e Local e data de emissão: Araraquara/SP, em 25.05.2022.**


Camilla Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 442.533

Av.16 - em 10 de fevereiro de 2026

CONSOLIDAÇÃO

Atendendo requerimento de 16.01.2026, acompanhado de comprovante de recolhimento do ITBI (digitalizados em 07.07.2025), a propriedade do imóvel

CONTINUA NA FOLHA 4

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

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

Ao Oficial.: R\$ 45,88
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\$ 45,88

Certidão expedida às 16:02:32 horas do dia 11/02/2026.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963F3442533002000126X

Solicitação feita pela
Caixa Econômica Federal



042301110226

Pag.: 007/007





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZCGCM-6V8TW-ZENGQ-F34Y6

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/ZCGCM-6V8TW-ZENGQ-F34Y6>

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

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