

MATRICULA

43.260

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: 031.083.009.-

Imóvel: O lote 09, quadra 70 do loteamento PARQUE RESIDENCIAL VALE DO SOL, nesta cidade, com a área de 308,94 metros quadrados e as medidas e confrontações seguintes: 10,50 metros de frente para o Balão da Rua 33; 4,71 metros em curva, confrontando com o Balão da Rua 33 pelo lado direito de quem da mesma rua 33 olha para o lote; 23,50 metros do lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 08; 15,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 18; 19,00 metros em reta, confrontando com a passagem de pedestres e finalmente 2,36 metros, em curva, na confluência da passagem de pedestres com o Balão da Rua 33. Araraquara, 30 de novembro de 1.982. Eu, Antonio Rinaldo Fiscatelli, escrevente habilitado, escrevi.

Antonio Rinaldo Fiscatelli
Escrevente Habilitado

Eu, Blair Derriani, Oficial maior, subscrevo.

Blair Derriani
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 1.982. Eu, Antonio Rinaldo Fiscatelli, escrevente habilitado, escrevi.

Antonio Rinaldo Fiscatelli
Escrevente Habilitado

Eu, Blair Derriani, Oficial maior, subscrevo.

Blair Derriani
OFICIAL MAIOR

CONTINUA NO VERSO

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

FOLHA

01

VERSO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R. 2 =

Por escritura de 30.06.1.988, celebrada na forma das leis 4.380/64 e 5.049/66, com uma via aqui arquivada, a proprietária retro identificada, vendeu o imóvel aqui matriculado, pelo preço de Cz\$ 124.879,70 para SERGIO LUIS ALVES DE MORAIS, industriário, RG 9.903.200-SP e CIC 019.993.078-36 e sua mulher DENISE CASTRO MORAIS, do lar, RG 20.320.293-SP e CIC 138.807.518-03, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/-77, residentes nesta cidade.-Araraquara, 07 de julho de 1988.- Eu, Antonio Reinaldo Ficarelli, escrevi. Eu, Elcio Bernardi, subscrevi.

Antonio Reinaldo Ficarelli
Escrevente Habilitado

Elcio Bernardi
Escrevente Autorizado

R. 3 =

Pela escritura que deu origem ao R.2, os compradores se confessaram devedores da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, por sua filial de São Paulo-CGC/MF. 00.360.305/0001-04, da importância de Cz\$ 1.203.408,00 (900.00000 OTN), pagável na forma do título e com os juros de 4,00% (taxa nominal) e 4,0741% (taxa efetiva) ao ano, por meio de 300 prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira a Cz\$ 8.659,45, dando em garantia, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel aqui matriculado. Araraquara, 7 de julho de 1.988. Eu, Antonio Reinaldo Ficarelli, escrevi. Eu, Elcio Bernardi, subscrevi.

Elcio Bernardi
Escrevente Autorizado

Antonio Reinaldo Ficarelli
Escrevente Habilitado

Av. 4:

A Rua 33 denomina-se oficialmente RUA MARIA BIRUEL GROSSO (Dec. Municipal nº 5223 de 19.4.1985).-Araraquara, 10 de Maio de 1989./ Eu, Caramuru Fonseca do Nascimento Junior, escrevi. Eu, Elcio Bernardi, subscrevi.

Caramuru Fonseca do Nascimento Junior
Escrevente Habilitado

Elcio Bernardi
Escrevente Autorizado

Av. 5: Construção - Casa nº 11 da via pública acima

Nos termos do requerimento de 18.4.1989 ora arquivado com a certidão municipal nº 430/89 e CND/IAPAS nº 805.591, procedo esta averbação para consignar que no terreno desta matrícula foi construída a casa acima indicada, com a área de 49,02 ms², conforme projeto aprovado em 14.6.1988 e "habite-se" nº 0143 concedido em 05.01.1989. Araraquara, 10 de maio de 1989. Eu, Elcio Bernardi, Escrevente Autorizado, escrevi e subscrevi.

Elcio Bernardi
Escrevente Autorizado

(continua fls.02)

João Baptista Galhardo
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 ARARAQUARA - SP
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA
43.260
FOLHA
02

Av.6 = em 01 de outubro de 2.003

CANCELAMENTO DA HIPOTECA

A hipoteca registrada sob n.3 (três) fica cancelada e sem mais efeito, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, em documento datado de 16.04.2.003, que ora arquivou.

Andreia Velloso de Aguiar Macchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
 Escrevente Autorizada

João Baptista Galhardo

JOAO BAPTISTA GALHARDO
 O Oficial de Registro de Imóveis

Av.7 = em 22 de outubro de 2.003

SEPARAÇÃO

Atendendo requerimento de 20.10.2.003, acompanhado de certidão de casamento que ora arquivou, procedo esta para consignar que por r. sentença / proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Dr. / Ferry de Azeredo Filho, datada de 04.01.1.991, transitada em julgado foi homologada a separação judicial consensual (processo n.9/91) do casal // SERGIO LUIS ALVES DE MORAIS e DENISE CASTRO DE MORAIS.

Andreia Velloso de Aguiar Macchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
 Escrevente Autorizada

Av.8 = em 22 de outubro de 2.003

DIVÓRCIO

Atendendo requerimento de 20.10.2.003, acompanhado de certidão de casamento que ora arquivou, procedo esta para consignar que por r. sentença / proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Dr. / Ferry de Azeredo Filho, datada de 19.03.1.992, transitada em julgado foi homologado o divórcio (processo n.268/92), do casal SERGIO LUIS ALVES DE MORAIS e DENISE CASTRO DE MORAIS.

Andreia Velloso de Aguiar Macchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
 Escrevente Autorizada

Av.9 = em 22 de outubro de 2.003

CASAMENTO

Atendendo requerimento de 20.10.2.003, acompanhado de certidão de casamento e demais documentos que ora arquivou, procedo esta para consignar / que em data de 13.06.1.992, SERGIO LUIS ALVES DE MORAIS contraíu matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens com MARIA APARECIDA VIEIRA / (brasileira, RG.12.162.099-2-SP, CIC 019.993.578-50), passando ela a as-
 (CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

43.260

FOLHA

02

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

sinar MARIA APARECIDA VIEIRA DE MORAIS (termo 1491, Livro B-005, fls.291, / do CRCPN-2º Subdistrito local.
Andreia Velloso de Aguiar Macchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
Escravante Autorizada

R.10 = em 22 de outubro de 2.003

VENDA DO USUFRUTO

Por escritura de 20.10.2.003, Lº 482, fls.360/362, do 1º Tabelião de Notas local, Sergio Luis Alves de Moraes com o consentimento de sua mulher Maria Aparecida Vieira de Moraes; e, Denise Castro de Moraes, divorciada todos já qualificados, venderam o usufruto vitalício do imóvel, pelo valor de R\$0,15 , para BENEDITO ANTONIO ZACHARIAS, funcionário público/estadual, RG.11.648.460-SP, CPF 981.010.648-34 e sua mulher MARLI ZAMPIERI ZACHARIAS, escriturária, RG.17.453.779-7-SP, CPF 258.072.468-02; brasileiros, casados sob o regime da comunhão total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, aqui residentes e domiciliados, na rua Biruel Grosso, 11 , Parque Residencial Vale do Sol. Por morte de um deles, referido usufruto passará integral e automaticamente ao cônjuge sobrevivente, somente se extinguindo com a morte de ambos.

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

R.11 = em 22 de outubro de 2.003

VENDA DA NUA PROPRIEDADE

Por escritura de 20.10.2.003, Lº 482, fls.360/362, do 1º Tabelião de Notas local, Sergio Luis Alves de Moraes com o consentimento de sua mulher Maria Aparecida Vieira de Moraes; e, Denise Castro de Moraes, divorciada todos já qualificados, venderam a nua propriedade do imóvel, pelo valor/ de R\$ 0,32 , para ISABELA ZAMPIERI ZACHARIAS, brasileira, solteira, // maior, estudante, RG.41.572.584-7-SP, CPF 331.531.958-89; NATALIA ZAMPIERI ZACHARIAS, nascida aos 10.01.1.991; e, NAIARA ZAMPIERI ZACHARIAS, nascida aos 10.01.1.991; brasileiras, representadas no ato da escritura por seus pais, Benedito Antonio Zacharias e Marli Zampieri Zacharias, já qualificados.

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

Av.12 = em 22 de outubro de 2.003

PACTO ANTENUPCIAL

A escritura de pacto antenupcial celebrada entre BENEDITO ANTONIO ZACHA-

(continua fls.03)

MATRÍCULA

43.260

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

03

(ZACHA-)RIAS e MARLI ZAMPIERI ZACHARIAS está aqui registrada sob n.3302, no livro 3-Registro Auxiliar.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 294347

AV.13 - em 12 de setembro de 2014.

CONSTRUÇÃO

Conforme requerimento de 04.09.2014, habite-se nº 000.689/14, de 16.07.2014 e CND nº 225802014-88888124, emitida pela RFB em 28.08.2014, válida até 24.02.2015 (microf. 04.09.2014), o prédio nº 11 da Rua Maria Biruel Grosso foi ampliado com a construção de mais 83,58 m², perfazendo a área total construída de 132,60 m².

Ana Paula Sacoman Senger
Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 315537

AV.14 - em 10 de março de 2016

ÓBITO

Atendendo requerimento de 07.03.2016, acompanhado de certidão de óbito (microf. 08.03.2016), faço esta para consignar que em 10.10.2008, ocorreu o falecimento do usufrutuário BENEDITO ANTONIO ZACHARIAS conforme termo nº 41.629, livro C-42, fls. 148vº, do ORCPN - 1º Subdistrito local.

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

Protocolo nº 315537

AV.15 - em 10 de março de 2016

Atendendo requerimento de 07.03.2016, acompanhado de documentos (microf. 08.03.2016), faço esta para consignar que: a) NAIARA ZAMPIERI ZACHARIAS é portadora do RG nº 47.127.996-1-SP e do CPF nº 367.446.508-66; e b) NATALIA ZAMPIERI ZACHARIAS é portadora do RG nº 47.127.701-0-SP e do CPF nº 367.446.518-38.

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

Protocolo nº 315538

AV.16 - em 10 de março de 2016

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA
43.260

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA
03

VERSO

RENÚNCIA DE USUFRUTO

Conforme escritura de 07.03.2016, Lº 42, pág. 233, do 3º Tabelião de Notas local (microf. 08.03.2016), a usufrutuária Marli Zampieri Zacharias, viúva, já qualificada, renunciou ao usufruto vitalício registrado sob nº 10 (dez), tornando-o sem mais efeito. Consta da escritura que não foi feito o recolhimento do ITCMD nos termos da legislação vigente.

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

Protocolo 318125
R.17 - em 01 de junho de 2016.

VENDA

Por instrumento particular de 27.05.2016 (microf. 31.05.2016), NATALIA ZAMPIERI ZACHARIAS, agente educacional; ISABELA ZAMPIERI ZACHARIAS e NAIARA ZAMPIERI ZACHARIAS, secretária, solteiras, já qualificados, venderam o imóvel (CEP 14804-102), por R\$275.000,00, para FLAVIANO DO COUTO, brasileiro, divorciado, engenheiro, RG 17.530.479-SSP/SP, CPF 041.661.468-07, residente em São José dos Campos-SP, na rua da Alegria, 98, apto.101-B, Floradas de São José. Consta do contrato que foi sacada da conta vinculada do FGTS a quantia de R\$79.442,08.

Ana Paula Sacoman Senger
Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 318125
R.18 - em 01 de junho de 2016.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 27.05.2016 (R.17), FLAVIANO COUTO, divorciado, já qualificado, pelo valor de R\$192.500,00, alienou fiduciariamente o imóvel ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede em São Paulo-SP, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, CNPJ 90.400.888/0001-42, em garantia do empréstimo desse mesmo valor que deverá ser pago com taxa anual de juros de 11,00% (efetiva) e 10,4815% (nominal), por meio de 348 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC, correspondendo o valor total do encargo mensal na data do contrato a R\$2.395,14, vencível a primeira prestação em 27.06.2016, na forma do título.

Ana Paula Sacoman Senger
Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA 04

CNM: 111096.2.0043260-69
MATRÍCULA

43.260

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

04

Protocolo nº 407852, de 08.05.2023

AV.19 - em 12 de maio de 2023

CASAMENTO

Conforme autorização contida no instrumento particular de 04.05.2023 que dará origem ao R.21 e de acordo com certidão de casamento (digitalizados em 08.05.2023), faço esta para consignar que aos 25.04.2019, **FLAVIANO DO COUTO** casou-se com **JOSIANE NOGUEIRA DA SILVA**, a qual passou a assinar **JOSIANE NOGUEIRA DO COUTO** (brasileira, filha de Dalva Martins da Silva e Josias Nogueira da Silva, CPF 017.376.497-56), sob o regime da comunhão parcial de bens (matrícula 116483 01 55 2019 2 00115 134 0034286 49 do ORCPN do 1º Subdistrito local).

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 407852, de 08.05.2023

AV.20 - em 12 de maio de 2023

CANCELAMENTO

A propriedade fiduciária constituída pelo R.18 fica cancelada, conforme autorização dada pelo Banco Santander (Brasil) S/A no instrumento particular de 04.05.2023 que dará origem ao R.21.

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 407852, de 08.05.2023

R.21 - em 12 de maio de 2023

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de 04.05.2023 (digitalizado em 08.05.2023), **FLAVIANO DO COUTO** com o consentimento de seu cônjuge **JOSIANE NOGUEIRA DO COUTO** (dentista, RG 56.517.804-0-SSP/SP), já qualificados, vendeu o imóvel, por R\$370.000,00, para **HERMES RODRIGUES DA SILVA**, brasileiro, analista de sistemas, RG 43.382.359-SSP/SP, CPF 322.574.018-75 e seu cônjuge **PRISCILA MOREIRA RODRIGUES DA SILVA**, brasileira, consultora, RG 21.557.041-8-SSP/SP, CPF 161.016.098-39, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes em Matão-SP, na avenida André Rizzo, 443, Jardim Pereira. (valor venal: R\$263.010,03).

Ana Paula Sacoman Senger
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

FICHA

04

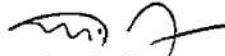
VERSO

Protocolo nº 407852, de 08.05.2023

R.22 - em 12 de maio de 2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 04.05.2023 (R.21), HERMES RODRIGUES DA SILVA e seu cônjuge PRISCILA MOREIRA RODRIGUES DA SILVA, já qualificados, pelo valor de R\$296.000,00, alienaram fiduciariamente o imóvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já identificado, em garantia da dívida desse mesmo valor que deverá ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC, com taxa anual de juros de 11,8900% (efetiva) e 11,2874% (nominal) e taxa anual de juros bonificada de 11,7500% (efetiva) e 11,1610% (nominal), correspondendo o valor total do encargo mensal na data do contrato a R\$3.579,28, vencível a primeira prestação em 04.06.2023, na forma e condições constantes do instrumento.



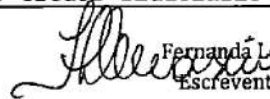
Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 441.648

Av.23 - em 22 de dezembro de 2025

CONSOLIDAÇÃO

Atendendo requerimento de 12.12.2025, acompanhado de comprovante de recolhimento do ITBI (digitalizados em 13.06.2025), a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já identificado.



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\$ 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 13:06:18 horas do dia 22/12/2025.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão :
Selo Digital nº: 1110963C3441648002000125Z



0432602212202

Pag.: 008/008





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FUVHX-3TUW2-MWNAZ-5AH87

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/FUVHX-3TUW2-MWNAZ-5AH87>

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

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