



Valide aqui este documento

Beatriz Ponceano Nunes Buzatto, Oficial do Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Itapira, Estado de São Paulo.

Certifica a pedido verbal da parte interessada, que revendo em o Registro a seu cargo, o livro 2, por fichas de REGISTRO GERAL, dele verificou consta a MATRÍCULA do teor seguinte.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de ITAPIRA — Estado de São Paulo

matrícula
19813

folha
01

Em 27 de novembro de 1998

CNM: 124396.2.0019813-31

IMÓVEL:- A unidade residencial autônoma "21", térrea, situada no Bloco "B", sob nº 09, do CONJUNTO RESIDENCIAL DELLA ROCHA IV, com entrada única na esquina das Ruas José Golfeto e Januir Vieira, sob nº 145, desta cidade, contendo os seguintes ambientes: cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço, com a área de construção privativa de 33,227 m2, área de construção de uso comum de 0,276 m2, área de terreno privativa de 87,300 m2 e área de terreno de uso comum de 119,841 m2, encerrando a área total do terreno de 207,141 m2, correspondente a fração de 3,917%. A unidade autônoma acima caracterizada, acha-se edificada em terreno que contém a área superficial de **5.289,02 metros quadrados**, medindo **42,95 metros** de frente para a Rua José Golfeto; daí segue **15,45 metros** em curva de desenvolvimento entre as Ruas José Golfeto e Januir Vieira; do lado direito em sentido de quem da referida rua José Golfeto olha para o terreno mede **96,75 metros**, frenteando a Januir Vieira; do lado esquerdo, olhando no mesmo sentido, mede **97,50 metros**, confrontando com a propriedade de Ronaldo Aparecido Pereira; e nos fundos mede **43,60 metros + 27,23 metros**, confrontando com a propriedade de João Ferrari, onde fecha o polígono. A título de localização aludido terreno está localizado do lado esquerdo da numeração ímpar e na esquina entre as Ruas José Golfeto e Januir Vieira. Cadastro Municipal nº 13.90.01.22. **Proprietário: RONALDO APARECIDO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, balconista, portador da cédula de identidade RG. nº 21.126.643-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 120.435.928-82, residente e domiciliado em Itapira, no Sítio São José. Registro da Especificação e Instituição de Condomínio nº: 02, levado a efeito na matrícula nº **19.734**, em 27 de novembro de 1998. Registro da Convenção de Condomínio nº: 5.098, fls. 81 do livro 3-D, de registro auxiliar, de 27 de novembro de 1998.-----

Itapira, 27 de novembro de 1998.

O substituto do oficial,


Wagner Katsumi Muto Inoue

— Continua no verso... —

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RPW6-98YGP-A62AJ-V578J>



Valide aqui
este documento

matrícula
19813

folha
01

VERSO

CNM: 124396.2.0019813-31

R.01/19.813 Em 04 de janeiro de 1999. **VENDA:** - 100%
Por contrato por instrumento particular celebrado na praça de Itapira, aos 30 de dezembro de 1998, pelas partes e por duas testemunhas, o proprietário **RONALDO APARECIDO PEREIRA**, já qualificado, alienou por venda a **ROSA MARIA DOS SANTOS MOTA**, RG. 14.848.799-SSP/SP e CIC.079.561.558-27, nascida aos 17.03.58, brasileira, viúva, roupeira, residente e domiciliada em Itapira, na Rua José Ferreira Alves nº 64, totalidade do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), que será pago em conformidade com o disposto na cláusula quarta deste instrumento: a) recursos próprios já pagos em moeda corrente do país: R\$703,00; b) Utilização de saldo da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es): R\$3.097,00; c) - Desconto concedido diretamente pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço: R\$1.456,12; e d) financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF: - R\$8.244,88. O oficial, (Katsumi Inoue).

R. 02/19.813. Em 04 de janeiro de 1999. **HIPOTECA - 1º GRAU**
Através do contrato por instrumento particular registrado sob nº 01, desta matrícula, a compradora **ROSA MARIA DOS SANTOS MOTA**, deu em primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, o imóvel constante desta matrícula, avaliada em R\$12.947,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira, sob a forma de Empresa Pública, unipessoal, sediada em Brasília, CF, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida por ela contraída perante a C.E.F. da importância de R\$8.244,88 (oito mil, duzentos e quarenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), amortizável no prazo de 240 meses, em prestações mensais consecutivas, acrescidas da taxa anual de juros nominal de 6,0000%, correspondente a taxa anual de juros efetiva de 6,1677%, vencendo-se o primeiro encargo mensal no valor de R\$96,00, em 30.01.1999, com multa e demais encargos que constam do mesmo, do qual fica uma via arquivada neste Registro. O oficial, (Katsumi Inoue).

Av.03/19813. Em 21 de maio de 2.013.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Procede-se esta averbação, para ficar constando que, tendo em vista a quitação total do débito, fica cancelada a hipoteca objeto do R.2, para todos os fins e efeitos de direito, conforme se

Av.03 - Continua às fls. 002. -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RPW6-98YGP-A62AJ-V578J>



Valide aqui
este documento

Beatriz Ponceano Nunes Buzatto, Oficial do Registro de Imóveis e anexos da
Comarca de Itapira, Estado de São Paulo.

Certifica a pedido verbal da parte interessada, que revendo em o Registro a seu
cargo, o livro 2, por fichas de REGISTRO GERAL, dele verificou consta a MATRÍCULA do
teor seguinte.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE ITAPIRA - SP

Matrícula

19.813

Folha

002

CNM: 124396.2.0019813-31

verifica da autorização para cancelamento de hipoteca datado de 25 de
abril de 2013, pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF.
O substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue).

Av.04/19813. Em 21 de maio de 2.013. **ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO E FRENTE
DO PRÉDIO RESIDENCIAL** - _Procede-se esta averbação, para
ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente faz
frente para a **RUA JOÃO LOVATTO, n. 96** (noventa e seis), antigamente
rua Januir Vieira, n.145 (cento e quarenta e cinco) e esta cadastrado
na municipalidade sob o código n. 013.090.001.021, conforme-se
verifica da certidão expedida pela Prefeitura Municipal local em 30
de abril de 2013 e requerimento datado de 03 de maio de 2013. O
substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue).

R.05/19813. Em 21 de maio de 2.013. **VENDA: - 100%**
Por contrato por instrumento particular celebrado em
Itapira, aos 03 de maio de 2013, pelas partes e pelas testemunhas
Paulo Cesar Gomes Penteado e Franciele Dalalana, com as firmas
reconhecidas no 2º Tabelionato de Notas de Itapira, em 03/05/2013, a
proprietária Rosa Maria dos Santos Mota, devidamente qualificada,
alienaram por venda a **JOSÉ CARLOS DOMINGUES**, RG:27.730.666-8-SSP/SP e
CPF/MF:173.863.568-62, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis,
residente e domiciliado nesta cidade de Itapira, Sp, na Rua
Comendador João Cintra, nº 465, Centro e **JOSÉ BENEDITO DOMINGUES**,
RG:42.109.339-0-SSP/SP e CPF/MF:295.189.538-05, brasileiro, solteiro,
do comercio, residente e domiciliado nesta cidade de Itapira, Sp, na
Rua Alfredo Pujol, nº 416, Centro, o imóvel objeto desta matrícula,
pelo preço de R\$19.000,00 (dezenove mil reais), cadastrado na P.M.
local, pelo valor venal/2013, de R\$11.340,16. O substituto do
oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue)

R.6/19813. Em 08 de agosto de 2014. **VENDA: - 100%**
Por contrato por instrumento particular nº **844440588279-4**,
celebrado na praça de Itapira, aos 18 de julho de 2014, pelas partes
e por duas testemunhas, os proprietários José Carlos Domingues e José
Benedito Domingues, venderam a **MAXWELL HENRIQUE DOS SANTOS**,
brasileiro, nascido em 20/02/1991, trabalhador de instalações
químicos e farmacêuticos, portador da cédula de identidade RG n.
471605384-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob n. 393.108.298-93, casado
sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77
com **VERONICA DE ALMEIDA LEITE**, brasileira, nascida em 14/05/1993,
trabalhadora de instalações químicos e farmacêuticos, portadora da
cédula de identidade RG n.495399747-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob
n.447.084.388-18, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua
Japão, n. 230, Jardim Raquel, a totalidade do imóvel objeto desta
matrícula, pelo valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) sendo
composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago
em conformidade com o disposto na cláusula quarta deste instrumento:

- Continua no verso...-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RPW6-98YGP-A62AJ-V578J>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RPW6-98YGP-A62AJ-V578J>

Matrícula

19.813

Folha

002

CNM: 124396.2.0019813-31

a) recursos próprios já pagos em moeda corrente do país: R\$4.688,00; b) recursos da conta vinculada do FGTS do comprador R\$ 4.312,00, c) recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto R\$ 0,00; d) financiamento concedido pela CEF: R\$81.000,00. O substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue).

R.7/19813. Em 06 de agosto de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Natureza do título: Contrato por instrumento particular nº 844440588279-4, celebrado na praça de Itapira, SP., aos 18 de julho de 2014 pelas partes e por duas testemunhas. Devedoras/fiduciantes: MAXWELL HENRIQUE DOS SANTOS E SUA MULHER VERONICA DE ALMEIDA LETTE já devidamente qualificados. Credora/fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, unipessoal, sediada em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04. Origem dos Recursos: FGTS. Norma Regulamentadora: HH.200.044 - 14/07/2014 - GEMPF. Valor da operação: R\$81.000,00. Desconto: R\$0,00. Valor da dívida: R\$81.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$90.000,00. Sistema de amortização: SAC. Prazo em meses de amortização: 360. Taxa Anual de Juros: Nominal: 5,5000% - Efetiva: 5,6407%. Encargo inicial: Prestação (a+j): R\$596,24. Seguros R\$ 16,33. TOTAL: R\$612,57. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 18/08/2014. Época do Recálculo dos Encargos: De acordo com a cláusula décima primeira do contrato. Da alienação fiduciária em garantia: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciantes, alienaram a Caixa Econômica Federal - CEF., em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento, retro descrito, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997. Multa, outros encargos e condições: Os constantes do contrato, do qual fica uma via arquivada neste Registro. O substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue).

AV.08/19.813. Em 13 de Janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Pelo requerimento datado em 19 de dezembro de 2025, na cidade de Florianópolis/SC, instruído com a certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, datada em 17 de novembro de 2025, nesta cidade, procede-se esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foi consolidada à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 100.005,20 (cem mil, cinco reais e vinte centavos) nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. A Escrevente, (Luísa Pança) (Tailane Luísa Pança) Prot.150.725 (25/09/2025). SELO DIGITAL: 1243963310A0000019847526M

- Continua às fls.



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
19.813	03

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 5, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 19813, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos : 44,20
	Estado : 12,56
	Sec. Fazenda : 8,60
	Registro Civil : 2,33
	Trib. Justiça : 3,03
	Ministério Público : 2,12
	Imposto Municipal : 1,13
	TOTAL : 73,97
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, item 15, letra "c" do Cap. XVI do Provimento CJC 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL)
	LEANDRO FREIRES DE SOUZA ESCREVENTE
Itapira, 13/01/2026	



SELO DIGITAL

1243963C30A00000198474264

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RPW6-98YGP-A62AJ-V578J>

V

RI 180

Assinado digitalmente por LEANDRO FREIRES DE SOUZA – ESCREVENTE – 13/01/2026 às 13:34:25