



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1Valide aqui  
este documentoMATRÍCULA  
132.991FOLHA  
01

Bauru, 04 de fevereiro de 2020.

**IMÓVEL: UM TERRENO** situado no lado ímpar do quarteirão 13 da Avenida Projetada 02, esquina da Rua Projetada 15, correspondente ao **lote 25** da **quadra 19** do loteamento denominado **LOTEAMENTO VARGEM LIMPA II**, nesta cidade de **Bauru-SP**, com área de **203,76 m<sup>2</sup>**, medindo 3,695 metros mais curva com desenvolvimento de 14,14 metros e raio 9,00 metros de frente para a Avenida Projetada 02, na esquina da Rua Projetada 15; 8,42 metros do lado direito de quem da Avenida olha para o lote, confrontando com a Rua Projetada 15; 17,42 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 26; 12,695 metros nos fundos, confrontando em 12,00 metros com o lote 24 e em 0,695 metros com o lote 23.

**CADASTRO: 4/3789/25.**

**PROPRIETÁRIA: PACAEMBU BAURU II - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ nº 34.062.225/0001-94, sediada em Bauru-SP, na Rua Sete de Setembro, nº 11-17, Sala 01, Centro.

**REGISTRO ANTERIOR: R.2** de 09/08/2019 (aquisição da área); e **R.5** de 04/02/2020 (registro do loteamento), ambas da matrícula nº **129.517** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 335.606 de 09/01/2020.

Selo Digital: 1126313110000000119296205.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior

**R.1 - Em 21 de agosto de 2020.** Por Instrumento Particular nº 8.7877.0862202-3, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, firmado em São Paulo-SP aos 04/06/2020, **o imóvel e a acessão física que nele vier a ser incorporada**, avaliado em R\$21.306.400,00, *estando incluído nessa quantia o valor referente a avaliação de 160 imóveis*, foi por PACAEMBU BAURU II - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, NIRE/JUCESP nº 35235566542, dado em **primeira e especial hipoteca**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/PMCMV**, no valor de R\$15.820.325,94 (quinze milhões, oitocentos e vinte mil, trezentos e vinte e cinco reais e noventa e quatro centavos), para construção de 160 unidades autônomas do empreendimento **Loteamento Vargem Limpa II**, distribuídas em 9 quadras (11 a 19),  
- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LUUX8-AN5MS-PLM5X-VU2JR>

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

132.991

FOLHA

01

VERSO

denominado de **Módulo II**, a serem concluídas no prazo de 24 meses, contados nos termos do item 3 do instrumento, a ser amortizado em 24 meses contados nos termos do item 2, cujo saldo devedor, bem como as prestações de amortização e juros, serão atualizados mensalmente nos termos do item 2 e seguintes, sendo que, durante a fase de construção serão devidos mensalmente sobre o saldo devedor apurado à taxa de juros nominal de 8,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,3000% a.a., calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato, de acordo com o item 2.2. Foi apresentada pela proprietária/devedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 05/08/2020, válida até 01/02/2021, código de controle da certidão: 4094.6CB6.23D4.0B5D. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. **A presente garantia abrange 160 imóveis. Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.** Prenotação nº 340.451 de 23/07/2020.

Selo Digital: 1126313E1000000020247620L.

  
Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

  
Gilberto Pereira

**Av.2 - Em 03 de dezembro de 2020.** Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada no **R.1**, ou seja, somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 112631331000000022977620Q.

  
Thiago Neves Pereira

Escreventes Autorizados

  
Julio Roberto Oliveira Ros

**R.3 - Em 03 de dezembro de 2020.** Por Instrumento Particular nº 8.7877.0952619-2, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº  
- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LUUX8-AN5MS-PLM5X-VU2JR>



Bauru, 03 de dezembro de 2020.

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

132.991

FOLHA

02

5.049/1966, e da MP nº 996/2020, firmado em Bauru-SP aos 30/09/2020, acompanhado de requerimento firmado em Bauru-SP, aos 14/09/2020, PACAEMBU BAURU II - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, NIRE/JUCESP nº 35235566542, **vendeu o imóvel** para **JOÃO VICTOR ALVES NUNES VIEIRA**, brasileiro, nascido aos 12/07/1999, solteiro, técnico de eletricidade eletrônica, RG nº 50.962.682-8-SSP/SP e CPF nº 477.967.208-23, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Alameda Tróia, nº 1-50, Parque Santa Edwiges, pelo preço de R\$31.549,26 (trinta e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e seis centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 05/08/2020, válida até 01/02/2021, código de controle da certidão: 4094.6CB6.23D4.0B5D. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 9º da MP nº 996/2020 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 343.739 de 30/10/2020.

Selo Digital: 112631321000000022977720Q.

Thiago Neves Pereira

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

**R.4 - Em 03 de dezembro de 2020.** Pelo título do R.3, **o imóvel e a acessão física que nele vier a ser incorporada** avaliado em R\$139.990,00, foi por JOÃO VICTOR ALVES NUNES VIEIRA, dado em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **FGTS/União**, destinado ao pagamento, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 30/09/2022, nas condições constantes do item 4, sendo **o valor** da dívida R\$111.992,00 (cento e onze mil, novecentos e noventa e dois reais), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9 do instrumento, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$692,86, vencendo-se o primeiro deles aos 01/11/2020, e sendo a época do reajuste dos encargos de acordo com o item 5. Consta do título que o valor da compra e venda da fração

- segue no verso -

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

132.991

FOLHA

02

VERSO

ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma é de R\$139.990,00, sendo R\$15.237,00 o valor dos recursos próprios; R\$1.761,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$11.000,00 os recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, e R \$111.992,00 o valor do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000229778200.

Thiago Neves Pereira

Escreventes Autorizados

Julio Roberto Oliveira Ros

**Av.5 - Em 03 de dezembro de 2020.** O Instrumento Particular objeto do R.3, foi celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, razão pela qual, em virtude do disposto no artigo 36 da Lei Federal nº 11.977/2009, **os lotes destinados à construção de moradias não poderão ser objeto de rememoração pelo período de 15 (quinze) anos**, contados da data da celebração do referido título.

Selo Digital: 1126313E100000022977920Y.

Thiago Neves Pereira

Escreventes Autorizados

Julio Roberto Oliveira Ros

**Av.6 - Em 19 de abril de 2022.** Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 30/03/2022, e de conformidade com o permitido pelo artigo 213, nº I, "c", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como pelo item 135.1, "c", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procede-se a presente a fim de constar que a via pública sem denominação oficial conhecida como Avenida Projetada 02 do loteamento denominado Loteamento Vargem Limpa II, foi alterada para **Avenida Januário Honório Freitas**, por força do Decreto Legislativo Municipal nº 2002 de 13/07/2021. Prenotação nº 361.323 de 08/04/2022.

Selo Digital: 1126313E1000000035805122K.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Julio Roberto Oliveira Ros

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LUUX8-AN5MS-PLM5X-VU2JR>



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

132.991

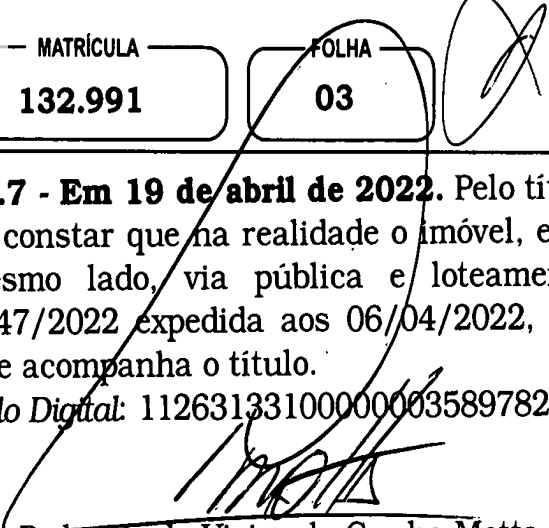
FOLHA

03

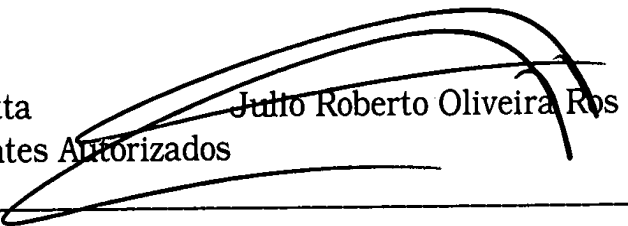
Bauru, 19 de abril de 2022.

**Av.7 - Em 19 de abril de 2022.** Pelo título da Av.6, procede-se a presente a fim de constar que na realidade o imóvel, encontra-se situado no **quarteirão 07**, do mesmo lado, via pública e loteamento, conforme consta da Certidão nº 8247/2022 expedida aos 06/04/2022, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP, que acompanha o título.

Selo Digital: 1126313310000000358978228.


  
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

  
Julio Roberto Oliveira Ros

**Av.8 - Em 19 de abril de 2022.** Pelo título da Av.6, procede-se a presente a fim de constar que, de acordo com o Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se nº 527/2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP em 02/12/2021, conforme processo nº 6629/2019, **foi construído** no terreno, um **prédio residencial** com área de **45,47 m<sup>2</sup>**, que recebeu o nº **7-193** pela **Avenida Januário Honório Freitas**, conforme se verifica do próprio Certificado, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida em 02/12/2021 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão: DFA8.23BC.1C21.39D8, referente à obra ora averbada, que acompanham o título. Base de Cálculo - Índice Sinduscon-SP: R \$95.882,59. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.*

Selo Digital: 112631331000000035901722X.

  
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

  
Julio Roberto Oliveira Ros

**AV.9 - Em 28 de maio de 2024.** Prenotação nº **382.742**, de 18/01/2024.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$145.032,03 (cento e quarenta e cinco mil, trinta e dois reais e três centavos), em virtude do fiduciante **JOÃO VICTOR ALVES NUNES VIEIRA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 19/02/2024, com decurso o prazo em 11/03/2024, conforme certidão datada de 12/03/2024, e atendendo ao

**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LUUX8-AN5MS-PLM5X-VU2JR>



112631.2.0132991-11

Valide aqui este documento

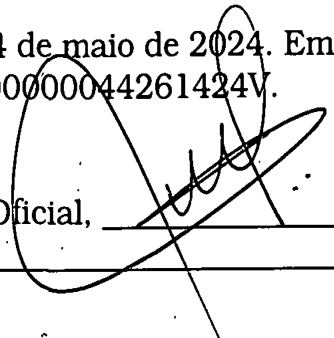
MATRÍCULA

132.991

FOLHA

03  
VERSO

requerimento datado de 14 de maio de 2024. Emitida a DOI por esta Serventia.  
Selo Digital: 112631331000000044261424V.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**CERTIDÃO DIGITAL  
CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE  
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO**

**CERTIFICO** e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

*Assinatura Digital*

Ao Oficial: R\$ 42,22  
Ao Estado: R\$ 12,00  
Ao IPESP: R\$ 8,21  
Ao Reg.Civil: R\$ 2,22  
Ao TJSP: R\$ 2,90  
Ao Município: R\$ 0,84  
Ao MPSP: R\$ 2,03  
Total: R\$ 70,42

Certidão expedida às 10:26:00 horas do dia 28/05/2024  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").  
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Nº SELO: 1126313C3000000044262024I.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 382742



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LUUX8-AN5MS-PLM5X-VU2JR>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado