

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA
125.489

FOLHA
01

[Assinatura]

Bauru, 24 de setembro de 2018

IMÓVEL: TERRENO, sem acessões e benfeitorias, destacado dos lotes 1 (um), 2 (dois), 17 (dezessete), e 18 (dezoito), identificado como parte dos lotes 1 e 2-C, da quadra E, do loteamento denominado Parque Jandaia, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a área de 125,80 metros quadrados, medindo 5,20 metros de frente, confrontando com a Rua 2, quarteirão 3, lado ímpar, distante 1,141 metros, mais o raio de concordância da Rua 4, de quem da via pública olha para o imóvel; no lado direito mede 24,19 metros, confrontando o terreno destacado dos lotes 1, 2, 17 e 18, identificado como parte do lote 1 e 2-A (matrícula 125.487) e com parte do lote 2-B (matrícula 125.488); no lado esquerdo mede 24,19 metros, dividindo com o terreno destacado dos lotes 1, 2, 17 e 18, identificado como parte dos lotes 1 e 2-D (matrícula 125.490); nos fundos mede 5,20 metros, confrontando com o lote 3. PMB: 5/1167/037.

PROPRIETÁRIA: CR LOTEAMENTOS E URBANISMO EIRELI - ME, CNPJ 11.769.540/0001-50, registrada na JUCESP sob nº 3560086765-9, com sede nesta cidade, na Rua Gerson França, nº 4-68, sala 22.

R.A.: R. 1 das matrículas 122.850, 122.851, 122.867 e 122.866, efetuado em 25/8/2017, desta Serventia. Após a fusão dos imóveis objeto das mencionadas matrículas 122.850, 122.851, 122.867 e 122.866, foi aberta a matrícula 124.201. A matrícula acima foi aberta em virtude do desdobro do imóvel objeto da matrícula 124.201.

A escrevente autorizada, Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza, *[Assinatura]*
gs Protocolo/microfilme 327.430 de 20/9/2018.

R.1/125.489, em 3 de novembro de 2020.

Por instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras, com obrigações e alienação fiduciária em garantia – Carta de crédito individual FGTS/Programa Casa Verde e Amarela-PCVA, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), firmado em Bauru/SP, aos 22/10/2020, acompanhado de anexos I e II, **BEATRIZ CARDOSO MIRANDA**, CNH 06404573112 DETRAN/SP, CPF 430.968.568/42, e seu marido **ALEXANDRO DE QUADROS MIRANDA**, RG 42.119.665-8 SSP/SP, CPF 330.172.018/80, brasileiros, auxiliares de escritório, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Domingos Rino, 1-18, Vila Filomena, adquiriram da empresa **CR Loteamentos e Urbanismo Eireli - ME**, já qualificada, no ato representada por Rodrigo Almeida Lopes de Araújo, CPF 317.595.868-03 (documento de representação microfilmado sob número 317.473, nesta serventia), pelo preço de R\$73.000,00 (setenta e três mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17100-000). O valor integral da transação está discriminado no próximo registro. Constou ainda do título, que a

Continua no verso

MATRÍCULA

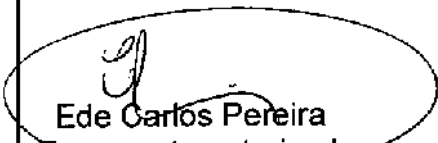
125.489

FOLHA

01

VERSO

vendedora exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, e que o imóvel objeto da presente transação, não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante. Foi apresentada em nome da transmitente a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 27907070/2020, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 26/10/2020, válida até 23/4/2021. Por determinação contida no artigo 12, do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida em data de hoje, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, a qual resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: a26f 41ae 6f54 a8a0 51bd 450e c74f 5e4b 95da 2f03 // ca8d eea4 e7cd 02ea 7465 1f16 0207 add5 6a08 4599 // 847b c46b 55ea 9f64 ec1c 3108 4ab3 09c6 44ee a31c // 0353 4576 c183 eb55 7b3e ea22 832f 7ab6 ee76 ef85). Valor venal / Valor de mercado (2020): R\$13.517,51.


Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$324,75; Est.R\$92,30; Ipesp.R\$63,17; R.C.R\$17,09; T.J.R\$22,29; ISS.R\$6,49; MP.R\$15,59 (artigo 9º da Medida Provisória 996 de 25 de agosto de 2020 – Artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000023651720Y.
Protocolo/Microfilme 350.908 de 23/10/2020.

R.2/125.489, em 3 de novembro de 2020.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.1/125.489, **BEATRIZ CARDOSO MIRANDA** e seu marido **ALEXANDRO DE QUADROS MIRANDA**, já qualificados, constituíram-se devedores da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, no ato representada por Jairo Adriel Marques Pereira, CPF 305.983.728/73 (procuração e substabelecimentos microfilmados sob números 341.802 e 343.302, nesta serventia), da importância de R\$90.294,00 (noventa mil, duzentos e noventa e quatro reais), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. Origem

Continua na ficha nº 02

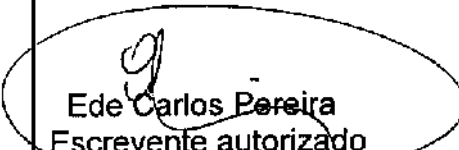
MOD.1

Página: 0002/0006

Livro Nº 2 - Registro Geral1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4MATRÍCULA
125.489FOLHA
02

Bauru, 03 de Novembro de 2020

dos recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de terreno e construção. Sistema de Amortização: Price. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$115.000,00. Prazo total (meses): 373 - construção: 13 / amortização: 360. Taxa de Juros - nominal: 8,1600% a.a / efetiva: 8,4722% a.a (sem desconto); nominal: 5,5000% a.a / efetiva: 5,6408% a.a (com desconto). Com redutor de 0,5% - nominal: 5,0000% / efetiva: 5,1161%. Taxa de juros contratada - nominal: 5,0000% a.a / efetiva: 5,1161% a.a. Encargo mensal inicial total: R\$503,48. Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/11/2020. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado, e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - tarifa de administração: R\$4.073,23 / Diferencial na taxa de juros: R\$16.926,77. Composição de renda: Alexandro de Quadros Miranda: 100,00%. O valor total da operação corresponde a R\$115.000,00, pago da seguinte forma: R\$1.968,36, referente a recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$13.931,64, referente aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$8.806,00, referente ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$90.294,00, concedidos pela CEF através deste financiamento. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. Foram apresentadas em nome dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 27907101/2020 e 27907124/2020, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 26/10/2020, válidas até 23/4/2021. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.


Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$414,50; Est. R\$117,81; Ipesp. R\$80,63; R.C. R\$21,82; T.J. R\$28,45; ISS. R\$8,28; MP. R\$19,89 (artigo 9º da Medida Provisória 996 de 25 de agosto de 2020 - Artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000023651820W.

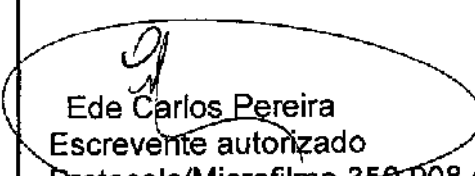
Protocolo/Microfilme 350.908 de 23/10/2020.

Av. 3/125.489, em 3 de novembro de 2020.

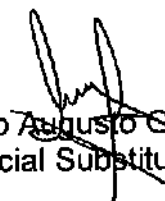
Continua no verso

MATRÍCULA	FOLHA
125.489	02
	VERSO

Os lotes destinados à construção de moradias no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, não poderão ser objeto de remembramento por um período de 15 anos. Selo digital: 1115343E10000000236519206.

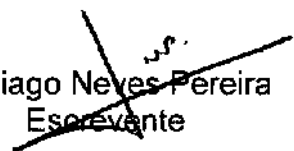

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

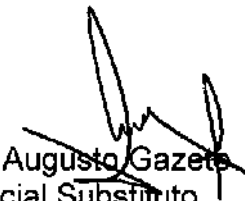
Protocolo/Microfilme 350.908 de 23/10/2020.


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Av.4/125.489, em 9 de maio de 2025.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 28/4/2025, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 390.028 nesta Serventia), acompanhado da guia comprobatória do recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, procede-se à presente para constar a **consolidação da plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula** (cep 17.051-553), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.2 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação dos devedores fiduciários, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Beatriz Cardoso Miranda e Alexandro de Quadro Miranda, já qualificados. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$120.376,88 (cento e vinte mil, trezentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos), consoante comprovante do recolhimento do ITBI. Por determinação contida no artigo 12 do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida, nesta data, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, a qual resultou negativa em relação às partes (códigos hash: g096 4pkn hd - s6zh yjhy cz - g5r8 67qo y5). Valor venal total (2025): R\$71.576,13 / Base de cálculo do ITBI: R\$120.376,88. PMB: 5/1167/037.


Thiago Neves Pereira
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Continua na ficha nº 03

MOD.1

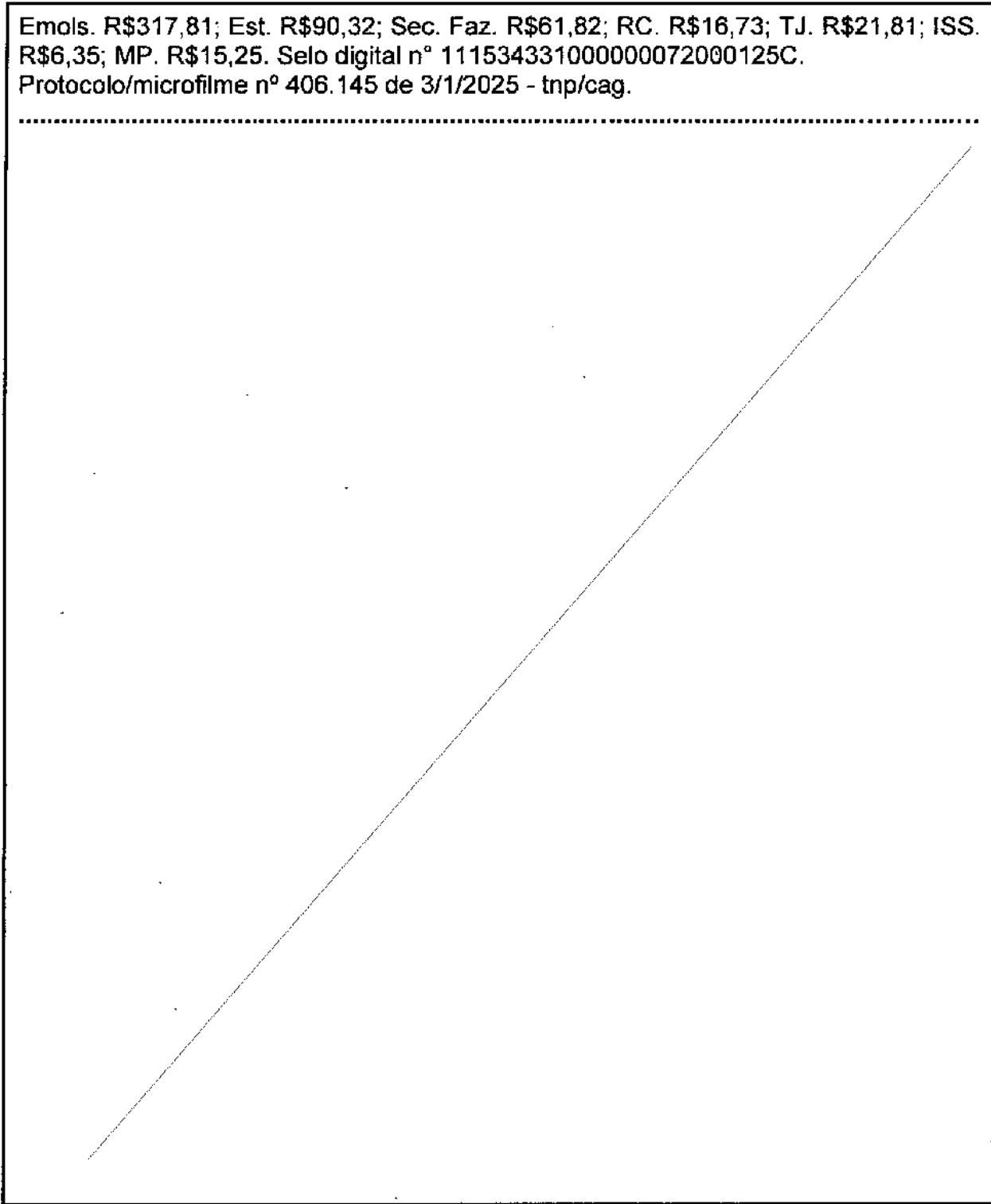
MATRÍCULA
125.489

FOLHA
03



CNM: 111534.2.0125489-28
Bauru, 09 de Maio de 2025

Emols. R\$317,81; Est. R\$90,32; Sec. Faz. R\$61,82; RC. R\$16,73; T.J. R\$21,81; ISS. R\$6,35; MP. R\$15,25. Selo digital nº 111534331000000072000125C.
Protocolo/microfilme nº 406.145 de 3/1/2025 - tnp/cag.



CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **125489**, nos termos do artigo 19, § 11, da Lei nº 6.015/73, conforme redação dada pela Lei 14.382/2022.
"§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". O referido é verdade e dou fé. **Bauru, 14 de maio de 2025. 11:21:23 Hs.** O Oficial.

José Alexandre Dias Canheo

Oficial.....: R\$ 44,20
Estado.....: R\$ 12,56
Ipesp.....: R\$ 8,60
Reg. Civil...: R\$ 2,33
Trib. Just...: R\$ 3,03
Ao Município.: R\$ 0,88
Ao Min.Púb...: R\$ 2,12
Total.....: R\$ 73,72
Prazo de validade, para
fins notariais e
registrais, de 30 dias

Certidão de ato praticado protocolo nº: 406145

Controle:



969818

Página: 0006/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115343C3000000072000225Q



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: B3LZQ-5VD6N-MUBQL-5AJG6

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

Claudio Augusto Gazeto (CPF 019.036.308-86)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/B3LZQ-5VD6N-MUBQL-5AJG6>

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

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