

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 111534.2.0061951-37

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

61.951

FOLHA

01

Bauru, 30 de maio de 1996.

IMÓVEL:- O TERRENO correspondente a parte do lote "N", da quadra nº 23, no loteamento denominado VILA PAULISTA, situado na Rua Lourenço Rodrigues, - quarteirão 6, lado par, distante 33,00 metros da esquina da Rua Moacyr Teixeira, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 5,50 metros de frente e de fundos, por 33,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada Rua Lourenço Rodrigues, do lado direito (de quem da via pública olha para o imóvel), divide com parte - deste lote N, do lado esquerdo com o lote M e nos fundos com o lote J, com a área de 181,50 metros quadrados. PMB:- 005/0356/014.

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO PARREIRA DE MIRANDA, brasileiro, corretor de imóveis, RG. nº 6.311.595-SP, CPF/MF nº 539.102.068-91, e sua mulher VANIA PEREIRA-DE ABREU MIRANDA, casados no regime da comunhão universal de bens, posteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, na Avenida Elias Miguel Maluf, 2-21.

T.A. R.3 na matrícula nº 30.986 (em 28/12/84), deste Cartório. **OBS:-** A matrícula acima foi aberta em virtude da divisão do imóvel objeto da citada matrícula nº 30.986.

A escrevente autorizada, *Marcia S. R. R.*
Emols. R\$ 1,11; Est. R\$ 0,30; Apos. R\$ 0,22; Rec.1.677.
dms/a. (mic.138.113)

R.1/61.951, em 17 de maio de 2017.

Por instrumento particular de venda e compra firmado nesta cidade de Bauru (art. 108 do Código Civil Brasileiro), em 10/5/2017, **JOÃO PARREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta cidade, na rua Cussy Junior, nº 7-48, centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.027.162/0001-65, registrada na JUCESP sob o nº 35.224.973.290, representada pelo sócio João Parreira de Miranda (microfilme 309.411), adquiriu de João Parreira de Miranda, corretor de imóveis, RG 6.311.595-SSP/SP, CPF 539.102.068-91, e sua mulher, Vânia Pereira de Abreu Miranda, empresária, RG 12.172.619-SSP/SP, CPF 015.314.938-82, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, convencionado por escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 2.089, no 2º Registro Imobiliário local, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Cussy Junior, nº 7-48, centro, pelo preço de R\$18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.052-580). Foram apresentadas, em nome dos vendedores, as certidões negativas de débitos trabalhistas nºs 128992589 e 128992709, emitidas em data de hoje (válidas até 12/11/2017). 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, à qual será microfilmada juntamente com o presente título e que resultou negativa em relação às partes contratantes (códigos hash: 5086 77d7

segue verso

Página: 0001/0006

MATRÍCULA

61.951

FOLHA

01

verso

0a61 105e f685 bc48 ec17 8141 94cd c23d // b544 dd96 7cce 7a35 db94 e1cc 35a7 f54a 12c6 c39c // 40e8 4a39 514f 588d a408 e45d b630 785a 2dc4 5238).
Valor venal/mercado (2017): R\$18.288,90.
Oficial Substituto,
Emols. R\$528,83; Est. R\$150,31; Apos. R\$102,87; R.C. R\$27,83; T.J. R\$36,29;
ISS. R\$10,57; MP. R\$25,38. Protocolo/microfilme 312.319, de 17/5/2017.

R.2/61.951, em 12 de abril de 2018.

Por instrumento particular de aquisição de terreno, construção de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS / PMCMV - SFH, com utilização do FGTS da compradora, firmado em Bauru, aos 27/3/2018, acompanhado de anexo I, **GRAZIELE GIOVANNA PACHECO CRISPIM**, brasileira, solteira, nascida aos 22/9/1996, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG 52.076.755-X-SSP/SP, CPF 425.119.038-65, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Arlindo Fidelis, 11-100, Jardim Ouro Verde, endereço eletrônico: graziigiovanna19@gmail.com, adquiriu da empresa **João Parreira Negócios Imobiliários Ltda**, NIRE 35224973290, já qualificada, no ato representada por João Parreira de Miranda Júnior, CPF 333.697.198-51 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 308.528, nesta serventia), pelo preço de R\$75.660,00 (setenta e cinco mil, seiscentos e sessenta reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17052-580). O valor integral da transação está discriminado no próximo registro. Foram apresentadas em nome da transmitente, as seguintes certidões: certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, com código de controle FC21.0DC6.7EC1.870D, expedida pelo Ministério da Fazenda - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 2/2/2018, válida até 1º/8/2018, bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 146395827/2018, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 19/3/2018, válida até 14/9/2018 (microfilme 321.466). 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: 148a 8be3 518f eaaf aeae 1f0c e9be ef3c b8b1 3227 // 0c86 8628 7acd 6818 83e4 acfc e252 07bc f6de 8159 // d4e0 887c f0e9 2f21 d850 4395 7d3a 4dae c366 c49e). Valor de mercado / valor venal (2018): R\$29.040,00.

A Escrevente, Renata Monteiro Vicente

segue fls. 02

MOD. 1

Página: 0002/0006

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 111534.2.0061951-37

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

CNS 11.153-4

MATRÍCULA

61.951

FOLHA

02

Bauru, 12 de abril de 2018

Emols.R\$302,29; Est.R\$85,92; Apos.R\$58,80; R.C.R\$15,91; T.J.R\$20,75;
ISS.R\$6,04; MP.R\$14,51 (artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011).
Protocolo/Microfilme 321.882 de 2/4/2018 – ECP/RMV.

R.3/61.951, em 12 de abril de 2018.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.2/61.951, **GRAZIELE GIOVANNA PACHECO CRISPIM**, já qualificada, constituiu-se devedora da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, Instituição Financeira 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 Renato Montilha Mathias, CPF 221.724.308-03 (procuração e substabelecimento microfilmados sob nº 314.112 e 317.192, nesta serventia), da importância de R\$101.848,68 (cento e um mil, oitocentos e quarenta e oito reais e sessenta e oito centavos), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. Origem dos recursos: FGTS / UNIÃO. Sistema de Amortização: TP - Tabela Price. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$130.000,00. Prazo total (meses) - construção: 6 / amortização: 360. Taxa de Juros - nominal: 8,16% a.a / efetiva: 8,4722% a.a (sem desconto); nominal: 5,50% a.a / efetiva: 5,6408% a.a (com desconto). Com redutor de 0,5% FGTS - nominal: 5,00% / efetiva: 5,1162%. Taxa de juros contratada - nominal: 5,0000% a.a / efetiva: 5,1161% a.a. Encargo mensal inicial - total: R\$566,41. Vencimento do primeiro encargo mensal: 27/4/2018. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 7. Encargos devidos pela proponente no prazo contratado, e pagos à vista pelo FGTS / União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - taxa de administração: R\$1.468,35 / Diferencial na taxa de juros: R\$19.531,65. Composição de renda - Grazielle Giovanna Pacheco Crispim: 100,00%. O valor total da operação corresponde a R\$130.000,00, pago da seguinte forma: R\$1,32, através de recursos próprios; R\$3.230,00, através dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$24.920,00, referente ao desconto concedido pelo FGTS / União (complemento); e R\$101.848,68, concedidos pela CEF através deste financiamento. Foi apresentada em nome da garantidora, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 147322427/2018, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 5/4/2018, válida até 1º/10/2018. 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.

A Escrevente, Renata Monteiro Vicente,

segue verso

Página: 0003/0006

MATRÍCULA
61.951

FOLHA
02

VERSO

Emols.R\$385,82; Est.R\$109,65; Apos.R\$75,06; R.C.R\$20,30; T.J.R\$26,48; ISS.R\$7,71; MP.R\$18,52 (artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011).
Protocolo/Microfilme 321.882 de 2/4/2018 – ECP/RMV.

Av.4/61.951, em 12 de abril de 2018.

Os lotes destinados à construção de moradias no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, não poderão ser objeto de rememoração por um período de 15 anos (art. 36, combinado com o parágrafo único, da Lei 11.977, de 7/7/2009).
A Escrevente, Renata Monteiro Vicente,
Protocolo/Microfilme 321.882 de 2/4/2018 – ECP/RMV.

Av.5/61.951, em 30 de novembro de 2018.

Por requerimento firmado nesta cidade de Bauru, em 29/11/2018, subscrito por Grazielle Giovanna Pacheco Crispim, acompanhado do certificado de conclusão de obra (habite-se 1401/2018), expedido pela Prefeitura Municipal de Bauru, em 27/11/2018, é feita a presente para constar a construção de um prédio residencial, com a área de 39,36 m² (trinta e nove metros e trinta e seis decímetros quadrados), que após a sua conclusão conforme o processo de habite-se 74.854/2018, recebeu o número 6-50, da rua Lourenço Rodrigues, tendo sido constatado que o mesmo está em condições de ser habitado ou utilizado para os fins para o qual foi construído. A requerente declarou no ato que deixou de apresentar a certidão negativa de débitos por se enquadrar na hipótese prevista no inciso VIII, do artigo 30, da Lei 8.212/91. Avaliação pelo Índice do Sinduscon (10/2018): R\$58.265,78.

O Oficial Substituto, Eduardo Carrilho Paludetto

Emols.R\$103,69; Est.R\$29,47; Apos.R\$20,17; R.C.R\$5,45; T.J.R\$7,12; ISS.R\$2,07; MP.R\$4,97 (PMCMV - Lei 11.997/2009).
Protocolo/Microfilme 329.678 de 29/11/2018

Av.6/61.951, em 30 de julho de 2026.

Por requerimento firmado na cidade do Florianópolis, SC, aos 15/7/2026, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 421.145 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 17052-580), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, já qualificada,

Continua na ficha nº 03

MOD.1

Página: 0004/0006

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 111534.2.0061951-37

MATRÍCULA

61.951

FOLHA

03

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

CNM: 111534.2.0061951-37

Bauru, 30 de julho de 2026

em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto da R.3 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 424.463, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Grazielle Giovanna Pacheco Crispim, já qualificada. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$180.834,49 (cento e oitenta mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove 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 (códigos hash: d613 szgm 3r // aejj cx0k ez). Valor venal total (2026) R\$180.834,49. Base de Calculo do ITBI - R\$180.834,49.


Gerson Benvenuti de Castro
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$345,31; Est. R\$98,14; Sec. Faz. R\$67,17; RC. R\$18,17; TJ. R\$23,7; ISS. R\$6,90; MP. R\$16,57. Selo digital nº 1115343310000000862557268.
Protocolo/microfilme nº 422.747 de 03/3/2026 – gbc.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **61951**, 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, 03 de agosto de 2026. 14:41:00 Hs.** O Oficial.

José Alexandre Dias Canheo

Oficial..... R\$ 45,88
Estado..... R\$ 13,04
SEFAZ..... R\$ 8,92
Reg. Civil... R\$ 2,41
Trib. Just... R\$ 3,15
Ao Município.. R\$ 0,91
Ao Min.Púb... R\$ 2,20
Total..... R\$ 76,51
Prazo de validade, para
fins notariais e
registrais, de 30 dias

Certidão de ato praticado protocolo nº: 422747

Controle:



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:

1115343C3000000086255826M



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z478T-DMK6V-UQQ8F-N4QQ2

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/Z478T-DMK6V-UQQ8F-N4QQ2>

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

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