

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 111534.2.0124066-29

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

MATRÍCULA

124.066

FOLHA

01

Bauru, 06 de abril de 2018

IMÓVEL: TERRENO, sem acessões e benfeitorias, formado pelos lotes 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze), 18 (dezoito), 19 (dezenove) e 20 (vinte), identificado como parte dos lotes 13 (treze) e 19 (dezenove), da quadra A, do loteamento denominado Residencial Parque Granja Cecília A, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a área de 128,50 m² (cento e vinte e oito metros e cinquenta decímetros quadrados), medindo 5,14 m (cinco metros e quatorze centímetros) na frente, igual medida na linha dos fundos, por 25,00 m (vinte e cinco metros) cada lado, confrontando na frente com a Rua Frederico da Silva, quarteirão 1, lado ímpar, distante 138,42 m (cento e trinta e oito metros e quarenta e dois centímetros), mais a curva de esquina da Avenida Adnan Shahateet, no lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, com o terreno destacado dos lotes 12, 13, 14, 18, 19 e 20, identificado como parte dos lotes 12, 13, 19 e 20 (matrícula 124.065), no lado esquerdo com o terreno destacado dos lotes 12, 13, 14, 18, 19 e 20, identificado como parte dos lotes 13, 14, 18 e 19 (matrícula 124.067), e nos fundos com o terreno destacado dos lotes 12, 13, 14, 18, 19 e 20, identificado como partes dos lotes 19 (matrículas 124.072 e 124.073).
PMB: 5/1161/45.

PROPRIETÁRIOS: CASAECIA - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.934.895/0001-95, registrada na JUCESP sob nº 35223385581, com sede nesta cidade, na Avenida Duque de Caxias, nº 18-29; e **GABRIEL POMPEU DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, filho de José Eduardo de Souza e de Cristina Andrade Pompeu de Souza, piloto de aeronaves, RG 22.999.050-2-SSP/SP, CPF 288.040.048-19, residente e domiciliado na cidade de Indaiatuba, SP, na Rua Luiza Moreira Ell, nº 256, Terras de Itaici.

R.A.: R.3 das matrículas 64.270, 64.271, 64.272, 64.276, 64.277 e 64.278, efetuado em 16/11/2017, desta Serventia. A matrícula acima foi aberta em virtude do desdobro do imóvel objeto da matrícula 123.949.

A escrevente autorizada, Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza, gs
Protocolo/microfilme 321.095, de 8/3/2018.

R. 1/124.066, em 4 de fevereiro de 2020.

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 do(s) devedor(es), firmado em Bauru/SP, aos 17/1/2020, acompanhado de anexo I, **CLÁUDIA DOS SANTOS VIEIRA DE MORAES**, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG 45.758.659-X-SSP/SP, CPF 384.330.388-69, filha de Antonio Aparecido Vieira e Dirce Aparecida dos Santos Vieira, e seu marido **THIAGO**

Continua no verso

MATRÍCULA

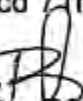
124.066

FOLHA

01

VERSO

HENRIQUE FERNANDES DE MORAES, eletricitista, RG 42.800.029-0-SSP/SP, CPF 362.623.528-99, filho de Altair Rodrigues de Moraes e Ivani Fernandes de Moraes, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 3/4/2010, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Giocondo Turini, 12-95, Jardim Ouro Verde, adquiriram da pessoa jurídica **Casaecia Negócios Imobiliários Ltda**, no ato representada por José Eduardo de Souza, CPF 953.518.178-53 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 340.939, nesta serventia); e **Gabriel Pompeu de Souza**, no ato representado por Cintia Regina Henrique, CPF 348.887.388/90 (procuração anexa ao título), já qualificados, pelo preço de R\$70.000,00 (setenta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17056-277). O valor integral da transação está discriminado no próximo registro. Consta ainda do título, que a primeira transmitente exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, sendo 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. Foram apresentadas em nome dos transmitentes as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 3254555/2020 e 3254653/2020, expedidas pela Justiça do Trabalho aos 4/2/2020, válidas até 1º/8/2020. 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: ee2c 63a4 0041 7230 0647 3707 6189 a348 5fd5 e671 // a0a7 c6a5 c351 1a50 467d c037 2af5 f9e0 b6c0 0ff0 // 9ee8 f0d4 2b73 2759 7dbc e03f 9cdb 6367 c387 96e5 // be23 0d04 c4ec e6f9 6980 3780 aedf d61c c98e caf1 // 8c58 7b94 def5 e7f0 d09f 5f1b 035a a9d7 bccd 71f4). Valor de mercado / valor venal total (2020): R\$27.615,28.

A Escrevente, Renata Monteiro Vicente, 
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 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital:
1115343210000000125229203.

Protocolo/Microfilme 343.148 de 30/1/2020 – RMV/CAG.

R.2/124.066, em 4 de fevereiro de 2020.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.1/124.066, **CLÁUDIA DOS SANTOS VIEIRA DE MORAES** e seu marido **THIAGO HENRIQUE FERNANDES DE MORAES**, já qualificados, constituíram-se devedores da **CAIXA ECONÔMICA**

Continua na ficha nº 02

MOD.1

Página: 0002/0006

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNPJ: 111534.2.0124066-29

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

MATRÍCULA

124.066

FOLHA

02

Bauru, 04 de fevereiro de 2020

FEDERAL, 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 Greice Margherita de Souza Vargas, CPF 288.962.268-13 (procuração e substabelecimentos microfilmados sob número 339.330, nesta serventia), da importância de R\$74.980,00 (setenta e quatro mil, novecentos e oitenta reais), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - Modalidade: Aquisição de terreno e construção; Origem dos recursos: FGTS / União. Sistema de Amortização: TR TP - Tabela Price. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$110.964,95. Prazo total (meses) - construção: 13 (treze) / amortização: 360 (trezentos e sessenta). 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\$419,22. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/2/2020. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 7. Encargos devidos pelos proponentes no prazo contratado, e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - tarifa de administração: R\$3.200,57 / Diferencial na taxa de juros: R\$17.799,43. Composição de renda - Cláudia dos Santos Vieira de Moraes: 100,00%. O valor total da operação corresponde a R\$110.000,00, pago da seguinte forma: R\$2.200,00, através de recursos próprios; R\$5.400,00, através dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$27.420,00, referente ao desconto concedido pelo FGTS / União; e R\$74.980,00 concedidos pela CEF através deste financiamento. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora os fiduciários, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome da fiduciária. Foram apresentadas em nome dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 3250071/2020 e 3250181/2020, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 4/2/2020, válidas até 1º/8/2020. 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,

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 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000012523020K.

Protocolo/Microfilme 343.148 de 30/1/2020 - RMV/CAG.

Continua no verso

Página: 0003/0006

MATRÍCULA	FOLHA
124.066	02
	VERSO

Av.3/124.066, em 4 de fevereiro de 2020.

Os lotes destinados à construção de moradias no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, não poderão ser objeto de remembramento 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 343.148 de 30/1/2020 - RMV/CAG.

Selo digital: 1115343E1000000012523120U.

Av.4/124.066, em 19 de julho de 2021.

Por requerimento datado de 7/7/2021, subscrito por Cláudia dos Santos Vieira de Moraes, acompanhado por certificado de conclusão de obra (habite-se 311/2021), expedido pela Prefeitura Municipal de Bauru, em 8/6/2021, procede-se a presente para consignar que, através do processo 163819/2019, foi edificado no imóvel objeto desta matrícula, um prédio residencial, com a área de 29,96 metros quadrados. Após vistoria, efetuada de acordo com o requerimento 87828/2021, foi constatada a conclusão do prédio sob o número **1-33 da Rua Frederico da Silva** e ainda, que o mesmo está em condições de ser habitado ou utilizado para os fins para os quais foi construído. A requerente declarou que deixou de apresentar a certidão negativa de débito do INSS, por se enquadrar na hipótese prevista no inciso VIII do art. 30 da Lei 8.212/1991. Avaliação índice Sinduscon (junho de 2021): R\$54037,05.

Rosa Maria de Oliveira Rubi
escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$117,36; Est. R\$33,35; Sec.Faz. R\$22,83; R.C. R\$6,17; T.J. R\$8,05; ISS. R\$2,35; M.P. R\$5,63 (PMCMV). Selo digital:1115343310000000314109214
Protocolo/Microfilme 360.430 de 7/7/2021 rmor.

Av.5/124.066, em 10 de julho de 2026.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 25/6/2026, 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 17056-277), nos termos do art. 26, §7º da

Continua na ficha nº 03

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 111534.2.0124066-29

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

MATRÍCULA

124.066

FOLHA

03

CNM: 111534.2.0124066-29

10 de julho de 2026

Bauru,

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 do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 421.142, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Claudia dos Santos Vieira de Moraes e Thiago Henrique Fernandes de Moraes, já qualificados. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$118.586,30 (cento e dezoito mil, quinhentos e oitenta e seis reais e trinta 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: n75m xwjf ar//ynn7 d98y 88//vgih cvh8 se). Valor venal total (2026) R\$94.631,93. Base de Calculo do ITBI R\$118.586,30.

Gerson Benvenuto de Castro
Escrevente

Claudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$345,31; Est. R\$98,14; Sec. Faz. R\$67,17; RC. R\$18,17; TJ. R\$23,70; ISS. R\$6,90; MP. R\$16,57. Selo digital nº 111534331000000085658126F. Protocolo/microfilme nº 422.374 de 20/2/2026 – gbc.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **124066**, 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 julho de 2026. 14:46:31 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: 422374

Controle:



1037670

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:

1115343C3000000085659026W



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JWSYF-CCNNB-A2EKP-LUCZ2

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/JWSYF-CCNNB-A2EKP-LUCZ2>

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

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