



o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE BAURU - S. PAULO

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
105.004

FOLHA
01

Bauru, 03 de agosto de 2012

CNM: 112631.2.0105004-67

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 02 da Rua Natal Fornazari, esquina com a Rua Galiano de Martino, formado pela totalidade dos lotes 10 e 11, agora identificado como **parte** lotes 10 e 11 da quadra I do loteamento denominado **Bairro dos Tangarás**, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de **175,00 m²**, medindo 8,00 metros em curva de esquina com raio de 9,00 metros, confrontando pela frente com a Rua Natal Fornazari; 15,00 metros mais a curva de esquina com raio de 9,00 metros, pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com a Rua Galiano de Martino, quarteirão 01, lado par, com a qual faz esquina; 23,90 metros pelo lado esquerdo, confrontando com parte deste mesmo lote, formado pela totalidade dos lotes 10 e 11, agora identificado como parte lotes 10 e 11; e 8,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 12.

Ano 4. Em 25 de julho de 2023. Por requerimento firmado em Bauru-SP aos **03/03/2012** pelo proprietário **CARLOS EDUARDO DE ANDRADE JUNIOR**, **PROPRIETÁRIOS: JOAO PARREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** com

auxiliar de expedição, filho de Carlos Eduardo de Andrade e Joana Maria da Silva, residente e domiciliado em Bauru-SP, na Rua Cussy Junior nº 7-48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.027.162/0001-65.

REGISTRO ANTERIOR Matrícula de **105.003** de **03/03/2012**, expedido em 03/03/2012, pelo Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP, **Robens Pereira de Souza**, nº 75913/2021, **for construído** no terreno nº 566/2012, **prédio residencial** com área de **28,00 m²**, que recebeu o nº **2-98** pela **Rua Natal Fornazari**, 2º quarteirão, 01, lado ímpar, confrontando com a Rua Galiano de Martino, 01, lado par, com a qual faz esquina; 23,90 metros pelo lado esquerdo, confrontando com parte deste mesmo lote, formado pela totalidade dos lotes 10 e 11, agora identificado como parte lotes 10 e 11; e 8,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 12.

verifica do próprio Certificado, que acompanha o título, do qual consta a declaração para fins de dispensa da apresentação da CND/SRF, em virtude da obra se enquadrar nos requisitos do inciso VIII, artigo 30, da Lei Federal nº 8.212/1991. Base de Cálculo - Índice Sinduscon-SP - R\$ 367.145,00. **Emolumentos**

e selos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 14.118/2021 - **Programa de Incentivo à Construção de 50%**. **Prenotação nº**

1376249 de **20/07/2028**. Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 12.633/2012, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP aos 20/05/2021, **JOÃO PARREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, NIRE/JUCESP nº 35224973290

vendeu o imóvel para **CARLOS EDUARDO DE ANDRADE JUNIOR**, brasileiro, nascido aos 09/05/1986, **solteiro**, **autorizado** a fabricação de produtos de borracha e plástico, RG nº 40.963.256-9-SSP/SP e CPF nº 364.620.688-84, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Cícero Bispo de Souza, nº 2-10, Jardim Olímpico, pelo preço de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 05/01/2021, válida até 04/07/2021, código

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2YV2-SD55M-PU7FQ-SE842>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

105.004

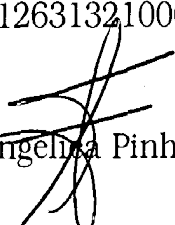
FOLHA

01

VERSO

de controle da certidão: 3FCD.2618.75F4.806B. Valor Tributário: R\$39.228,00.
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%.
Prenotação nº 350.834 de 07/06/2021.

Selo Digital: 112631321000000028186021X.

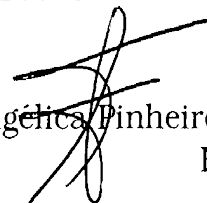

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

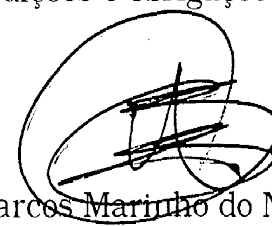

Marcos Marinho do Nascimento

R.2 - Em 18 de junho de 2021. Pelo título do R.1, o imóvel e a acessão física que nele vier a ser incorporada, avaliado em R\$145.000,00, foi por CARLOS EDUARDO DE ANDRADE JUNIOR, 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 no valor** de R\$116.000,00 (cento e dezesseis mil reais) destinado ao pagamento do preço do terreno e da construção daquela unidade habitacional, a ser construída no prazo de 13 meses, nas condições constantes dos itens 4 e 5 do instrumento, atualizável mensalmente na forma estabelecida pelo item 8, e pagável no prazo de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o Sistema de Amortização: PRICE, à taxa anual de juros contratada nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, acrescidas das parcelas mensais relativas a prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$781,40, vencendo-se o primeiro deles aos 22/06/2021, e sendo a época de reajuste dos encargos aquela estipulada de acordo com o item 6. Consta do título que o valor da compra e venda do terreno e da construção da unidade habitacional totaliza R\$145.000,00, sendo R\$19.840,04 referentes a recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$7.892,96 referentes a recursos da conta vinculada do FGTS; R\$1.267,00 referentes a desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União, e R\$116.000,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000028186321R.


Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados


Marcos Marinho do Nascimento

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2YV2-SD55M-PU7FQ-SE842>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



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

105.004

FOLHA

02

Bauru, 18 de junho de 2021.

CNM: 112631.2.0101547-59

Av.3 - Em 18 de junho de 2021. O Instrumento Particular objeto do R.1, foi celebrado no âmbito do Programa CASA VERDE E AMARELA, 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 remembramento pelo período de 15 (quinze) anos**, contados da data da celebração do referido título.

Selo Digital: 1126313E10000000281864211.

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

Av.4 - Em 25 de julho de 2023. Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 20/07/2023 pelo proprietário CARLOS EDUARDO DE ANDRADE JUNIOR, auxiliar de expedição, filho de Carlos Eduardo de Andrade e de Rute da Cruz Andrade, com domicílio em Bauru-SP onde reside na Rua Natal Fornazari, nº 2-93, Bairro dos Tangarás, procede-se a presente a fim de constar que, de acordo com o Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se nº 114467/2022, expedido pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP em 10/07/2023, conforme processo nº 75913/2021, **foi construído** no terreno, um **prédio residencial** com área de **26,00 m²**, que recebeu o nº **2-93** pela **Rua Natal Fornazari**, conforme se verifica do próprio Certificado, que acompanha o título, do qual consta a declaração para fins de dispensa da apresentação da CND/SRF, em virtude da obra se enquadrar nos requisitos do inciso VIII, artigo 30, da Lei Federal nº 8.212/1991. Base de Cálculo - Índice Sinduscon-SP: R\$57.445,44. *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%.* Prenotação nº 376.249 de 20/07/2023.

Selo Digital: 112631331000000047578023N.

Lígia Serotini

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Escreventes Autorizados

Av.5 - Em 28 de julho de 2023. Pelo título da Av.4, e de conformidade com o permitido pelo artigo 213, I, "a", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como pelo subitem 135.1, "a", da subseção IV da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procede-se a presente a fim de constar que, em razão da ocorrência de evidente "erro de oficina", operou-se

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2YV2-SD55M-PU7FQ-SE842>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

FOLHA

105.004

02

CNM: 112631.2.0105004-67

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2YV2-SD55M-PU7FQ-SE842>

equivocadamente na frente da folha **01** da presente matrícula, a impressão de ato subsequente da mesma, ocasionando o comprometimento da visualização do cadastro, proprietários e registro anterior, constantes de seu **descerramento**, e do **R.1**, ficando reconstituído na íntegra e de forma fiel o teor das referidas informações e ato, a saber: descerramento: **CADASTRO: 03/3013/002. PROPRIETÁRIOS: JOÃO PARREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta cidade de Bauru-SP, na Rua Cussy Junior nº 7-48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.027.162/0001-65. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº **105.003** de 03/08/2012, deste Oficial deste Oficial de Registro de Imóveis. (A presente matrícula foi descerrada de conformidade com a certidão nº 560/2012 expedida em 08/05/2012 pela Prefeitura Municipal de Bauru). Prenotação nº 253.713 de 14/06/2012. O Oficial Interino, (a.) Rubens Pereira de Mello e Souza; **R.1** - Em 18 de junho de 2021. Por Instrumento Particular nº 8.4444.2523348-1, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP aos 20/05/2021, JOÃO PARREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NIRE/JUCESP nº 35224973290 **vendeu o imóvel** para **CARLOS EDUARDO DE ANDRADE JUNIOR**, brasileiro, nascido aos 09/05/1986, solteiro, trabalhador de fabricação de produtos de borracha e plástico, RG nº 40.963.256-9-SSP/SP e CPF nº 364.620.688-84, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Cícero Bispo de Souza, nº 2-10, Jardim Olímpico, pelo preço de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 05/01/2021, válida até 04/07/2021, código de controle da certidão: 3FCD.2618.75F4.806B. Valor Tributário: R\$39.228,00. *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%.* Prenotação nº 350.834 de 07/06/2021. Selo Digital: 112631321000000028186021X. (a.a.) Simone Angélica Pinheiro Cosmos e Marcos Marinho do Nascimento - Escreventes Autorizados. Selo Digital: 1126313E1000000047649923N.

Ligia Serotini

Julio Roberto Oliveira Ros
Escreventes Autorizados

AV.6 - Em 25 de junho de 2026. Prenotação nº 413.793, de 24/11/2025.

Continua na ficha 03

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

105.004

FOLHA

03

CNM

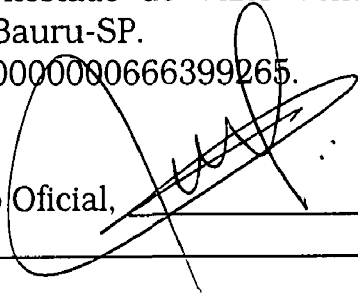
112631.2.0105004-67

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

25 de junho de 2026

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.7, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17035-070**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 03/06/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

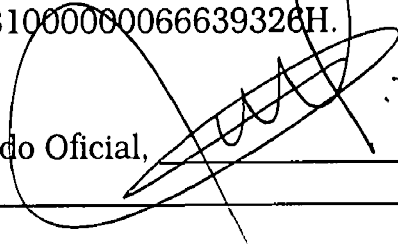
Selo Digital: 1126313310000000666399265.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.7 - Em 25 de junho de 2026. Prenotação nº **413.793**, de 24/11/2025.

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 ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$154.958,97 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos), em virtude do fiduciante **CARLOS EDUARDO DE ANDRADE JUNIOR**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 15/04/2026, com decurso do prazo em 11/05/2026, conforme certidão datada de 12/05/2026, e atendendo ao requerimento datado de 02 de junho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000066639326H.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2YV2-SD55M-PU7FQ-SE842>



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA 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. Sobre a qual não há qualquer alienação, Ônus reais ou Ações reipersecutórias, além do que nela contém. . 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\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 15:19:19 horas do dia 25/06/2026
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: 1126313C3000000066639826N.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 413793



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D2YV2-SD55M-PU7FQ-SE842>