

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
63.328

FOLHA
01

[Assinatura]

Bauru, 26 de março de 1997

IMÓVEL: O TERRENO, destacado dos lotes A, P e Q, identificado como parte do lote Q, da quadra 61 do Parque Val de Palmas, situado na Avenida I, quarteirão 13, lado ímpar, distante 24,25 metros da esquina da Rua XXI, nesta cidade, município, comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Bauru, cujas confrontações de quem da via pública olha para o terreno, medindo 5,875 metros de frente e de fundos, por 22,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente, com a citada Avenida I; pelo lado direito, confrontando com o terreno destacado dos lotes A, P e Q, identificado como parte do lote Q; pelo lado esquerdo, confrontando com terreno destacado dos lotes A, P e Q, identificado como lote P; pelos fundos, confrontando com o lote B, encerrando uma área de 129,25 m2. - PMB. 5/1196/20.

PROPRIETARIA: JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA., com sede nesta cidade, na Praça D. Pedro II nº 2-2B, inscrita no CGC/MF. sob nº 49.884.638/0001-21.

T.A. R.4, na matrícula nº 61.414 em 16/05/96, deste Cartório;

OBS: A matrícula acima foi aberta em virtude da divisão do imóvel objeto da matrícula nº 63.324

A escrevente autorizada, *[Assinatura]*

Emols.R\$1,22;Est.R\$0,33;Apos.R\$0,24;rec.5041.

MHFVP./a MIC. 142.992

.....
Av.01/63.328, em 12 de janeiro de 2011.

Por requerimento datado de 20/12/2010, procede-se a presente para consignar que, **João Parreira Operações Imobiliárias Ltda.**, é a atual denominação da João Parreira Operações Imobiliárias S/C Ltda, conforme documentos comprobatórios averbados sob nº 3 na matrícula 23.459 e microfilmados sob nº 188.939, nesta serventia.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*

Emols.R\$10,26;Est.R\$2,92;Apos.R\$2,16;RC.R\$0,54;TJ.R\$0,54.

protocolo/microfilme 244075 de 30/12/2010 - ALS/TPBP.

.....
Av.02/63.328, em 12 de janeiro de 2011.

Por instrumento particular de cisão parcial - alteração e consolidação de contrato social, firmado em Bauru, aos 25/10/2010, registrado na JUCESP, aos 13/12/2010, sob nº 440.044/10-8, procede-se a presente para consignar que, em virtude da cisão parcial da empresa, João Parreira Operações Imobiliárias Ltda, o imóvel nesta descrito, avaliado em R\$191,19, passou a integrar o patrimônio da nova sociedade empresária, **JOÃO PARREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

SEGUIE VERSO...

MATRÍCULA

63.328

FOLHA

01

verso

LTDA, CNPJ/MF 13.027.162/0001-65, com sede nesta cidade, na rua Cussy Junior, nº 7-48 (cep 17015-022). Foram apresentadas no ato pela empresa cindida, a certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, nº DC88.9AB6.EE81.1987, emitida em 3/12/2010, válida até 01/6/2011, e a certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 263992010-21023020, emitida em 9/11/2010, válida até 8/5/2011, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal. Valor Venal (2010): R\$462,03.

O Escrevente Autorizado,

Emols.R\$23,70;Est.R\$6,74;Apos.R\$4,99;RC.R\$1,25;TJ.R\$1,25.
protocolo/microfilme 244075 de 30/12/2010 – ALS/TPBP.

Av.3/63.328, em 22 de junho de 2020.

Por requerimento datado de 16/6/2020, subscrito por Alef Jonathan Gomes, representante legal da João Parreira Negócios Imobiliários Ltda. (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 311.942 nesta Serventia), nos termos do item 125, do Capítulo XX, do Provimento CGJ 58/1.989, procede-se a presente, para consignar que foi efetuada, pelo Poder Público, a alteração do nome da via pública conhecida como Rua XXI, no Parque Val de Palmas, passando a mesma a se denominar Rua Cristian Elvis Fernandes, conforme comprova o Decreto Municipal nº 1526, de 11/2/2014.

Débora Constantino Silva
escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Selo digital nº 1115343J4000000019769220K.

Protocolo/microfilme nº 346.448, de 16/6/2020 - dcs/gs.

R.4/63.328, em 22 de setembro de 2021.

Por instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - Carta de crédito individual CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), acompanhado de Anexos I e II, firmado em Bauru/SP, aos 10/8/2021, **FELIPE VASCONSELOS MAINA**, brasileiro, solteiro, nascido em 1º/10/1999, secretário, RG 56.151.221-8-SSP/SP, CPF 451.312.358-39, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Sargento Manoel Faria Inojosa, nº 12-62, adquiriu da pessoa jurídica **João Parreira Negócios Imobiliários Ltda**, NIRE 35224973290, já qualificada, no ato representada por João Parreira de continua na ficha nº 02

MOD. 1

MATRÍCULA

63.328

FOLHA

02

Bauru, 22 de Setembro de 2021

Miranda Júnior, CPF 333.697.198/51 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 308.528, nesta serventia), pelo preço de R\$68.000,00 (sessenta e oito mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.100-000). O valor integral da transação está discriminado no próximo registro. Foram apresentadas em nome da transmitente, as seguintes certidões: certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, com código de controle 0592.C7A3.8916.4EF8, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, aos 14/4/2021, válida até 11/10/2021; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 26900913/2021, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 1/9/2021, válida até 27/2/2022 (microfilme 362.244). 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: 843e e796 bb9d 9daf 1908 eee4 f402 382c 441f a1eb // ae84 f317 59c7 611a 922d 44c2 24f3 ad49 3d8c 1b9f // 0d58 9460 163d 7206 5c59 bdc7 7d0b 2fda 4011 535d). Valor de mercado / valor venal total (2021): R\$14.598,79.

Renata Monteiro Vicente
Escrivente

Cláudio Augusto Sazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$342,16; Est.R\$97,25; Sec.Faz.R\$66,56; R.C.R\$18,01; T.J.R\$23,48; ISS.R\$6,84; MP.R\$16,43 (Artigo 10, da Lei 14.118/2021, c/c Artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000033479321T.
Protocolo/Microfilme 362.013 de 18/8/2021 - RMV/CAG.

R.5/63.328, em 22 de setembro de 2021.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.4/63.328, **FELIPE VASCONSELOS MAINA**, já qualificado, constituiu-se devedor 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 Ivy Cristina de Oliveira, CPF 301.647.238-46 (procuração e substabelecimentos microfilmados sob números 341.802 e 343.302, nesta serventia), da importância de R\$88.000,00 (oitenta e oito mil 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** - Origem 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

Continua no verso

MATRÍCULA

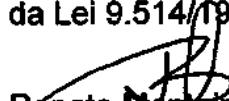
63.328

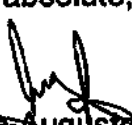
FOLHA

02

VERSO

e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$110.000,00. Prazo total (meses): 373 - construção: 13 / amortização: 360. Taxa de Juros - nominal: 8,1600% a.a / efetiva: 8,4722% a.a (sem desconto); nominal: 5,2500% a.a / efetiva: 5,3782% a.a (com desconto). Com redutor de 0,5% - nominal: 4,7500% / efetiva: 4,8548%. Taxa de juros contratada - nominal: 4,7500% a.a / efetiva: 4,8547% a.a. Encargo mensal inicial total: R\$472,04. Vencimento do primeiro encargo mensal: 13/9/2021. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6. Encargos devidos pelos proponentes no prazo contratado, e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - tarifa de administração: R\$6.818,93 / Diferencial na taxa de juros: R\$17.346,61. Composição de renda - Felipe Vasconcelos Maina: 100,00%. O valor total da operação corresponde a R\$110.000,00, pago da seguinte forma: R\$3.872,88, através de recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$4.417,12, através dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$13.710,00, referente ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$88.000,00, 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 da credora fiduciária. Foi apresentada em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 26503245/2021, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 27/8/2021, válida até 22/2/2022. 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.

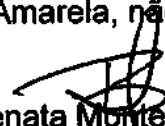

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

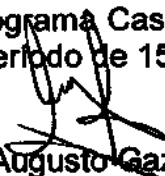

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$436,72; Est.R\$124,12; Sec.Faz.R\$84,95; R.C.R\$22,98; T.J.R\$29,98; ISS.R\$8,73; MP.R\$20,96 (Artigo 10, da Lei 14.118/2021, c/c Artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000033479421R.
Protocolo/Microfilme 362.013 de 18/8/2021 - RMV/CAG.

Av.6/63.328, em 22 de setembro de 2021.

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.


Renata Monteiro Vicente
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto
Continua na ficha nº 03

MOB.1

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

63.328

FOLHA

03

CNS 11.153-4

CNM: 111534.2.0063328-77

Bauru, 22 de Setembro de 2021

Protocolo/Microfilme 362.013 de 18/8/2021 - RMV/CAG.

Selo digital: 1115343E10000000334795211.

Av.7/63.328, em 12 de março de 2026.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 5/3/2026, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 399.251 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 17051-420), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária, Caixa Economica Federal, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.5 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 418.660, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Felipe Vasconcelos Maina, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$116.805,50 (cento e dezesseis mil, oitocentos e cinco reais e cinquenta 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:3krb 3rod uc//5m23 u7qy 1t). Valor venal total (2026) / Base de Calculo do ITBI: R\$15.697,41.



Indra Perseguim de Moraes
Escrevente



Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$332,73; Est. R\$94,56; Sec. Faz. R\$64,72; RC. R\$17,51; TJ. R\$22,84; ISS. R\$6,65; MP. R\$15,97. Selo digital nº111534331000000082178726A.
Protocolo/microfilme nº 418.660 de 18/11/2025 – ipm/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **63328**, 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, 17 de março de 2026. 11:57:18 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

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: 418660

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:
1115343C30000000821788260



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VSSYN-SJFQR-PGUQD-CK4UX

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/VSSYN-SJFQR-PGUQD-CK4UX>

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

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