



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE BAURU - S. PAULO

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

71.643

FOLHA

01

Bauru, 30 de setembro de 1998.

**IMÓVEL:** UM TERRENO situado no lado par do quarteirão 02 da Rua 23, distante 35,021 metros da esquina da Avenida Projetada Primeira, correspondente ao **lote 12 da quadra 19**, do loteamento denominado "**CONJUNTO HABITACIONAL BAURU I**", nesta cidade de Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura sob n.º **04/2271/12**, com a área de 200,00 metros quadrados, cujas confrontações de quem da via pública olha para o imóvel, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a referida rua 23; pelo lado direito com o lote 11; pelo lado esquerdo com o lote 13; e pelos fundos com o lote 18. **PROPRIETÁRIA:** **APOEMA CONSTRUTORA LTDA.**, com sede nesta cidade de Bauru-SP, à Rua Olímpio de Macedo, n.º 3-40, Vila Universitária, inscrita no CGC/MF sob n.º 50.544.238/0001-56.- **REGISTRO ANTERIOR:** Registro n.º 11, datado de 17/12/91 (aquisição da área), e Registro n.º 14, datado de 26/02/97 (implantação do loteamento), ambos da **matrícula n.º 14.206**, deste 2.º Serviço de Registro de Imóveis de Bauru-SP.- O Escrevente Autorizado, [André L. Guizelini Balieiro].

**R. 1 - Em 30 de setembro de 1998. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno, Construção e Mútuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Associativa - PES/PCR - FGTS**, com força de escritura pública, lavrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na forma permitida pelas Leis Federais 4.380/64 e 5.049/66, firmado em Bauru-SP aos 31 de julho de 1998, protocolado e microfilmado em 30/09/98 sob n.º 149.418, **o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por** APOEMA CONSTRUTORA LTDA., retro qualificada, - pelo preço de R\$ 1.900,000 (um mil e novecentos reais) **para MARCELA FERNANDES DA SILVA**, brasileira, divorciada, cabeleireira, portadora da CI.RG n.º 254904361-SSP-SP e do CIC n.º 200.150.888-39, residente e domiciliada nesta cidade de Bauru-SP, na Rua dos Ingazeiros 2-44. O Escrevente Autorizado, [André L. Guizelini Balieiro].

Emols.: R\$ 10,23

Estado: R\$ 2,76

Apos.: R\$ 2,04

**R. 2 - Em 30 de setembro de 1998.** Pelo próprio título que deu origem ao Registro n.º 1 retro, **o terreno objeto desta matrícula e o prédio que nele será construído**, avaliados em **R\$17.400,00**, foram por **MARCELA FERNANDES DA SILVA**, retro qualificado(s), **dados em primeira, única e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF no SBS, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CGC/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, - **em garantia de um financiamento no valor de R\$15.041,00** -, destinado à construção daquela unidade habitacional, cujo prazo máximo para sua execução ficou estipulado em

**=segue no verso=**

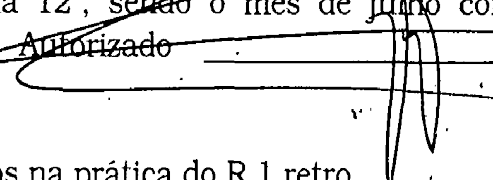
Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

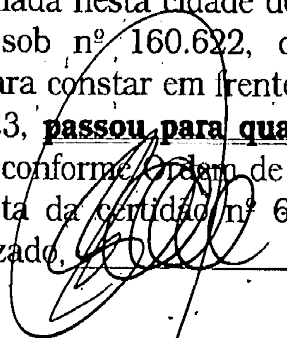
71.643

FOLHA

01

12 (doze) meses, que deverá ser pago num prazo máximo de 240 meses, prorrogável por mais 94 meses no caso de saldo devedor residual quando de seu término, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o Sistema de Amortização Tabela Price, à taxa anual de juros nominal de 4,3000%, correspondente a taxa efetiva de 4,3857%, acrescidas da parcela mensal relativa aos prêmios de seguros e taxa de administração, importando o encargo mensal inicial em R\$130,61, reajustável de acordo com o plano de reajustamento P.C.R., na forma estabelecida pela cláusula 12ª do instrumento, vencendo-se a primeira das prestações conforme o disposto na cláusula 6ª, com o percentual máximo de comprometimento de renda familiar de 21,90% e a época do reajuste dos encargos de acordo com a cláusula 12ª, sendo o mês de junho como o de recálculo do encargo. O Escrevente Autorizado  (André L. Guizelini Balieiro).

Emolumentos mencionados na prática do R.1 retro

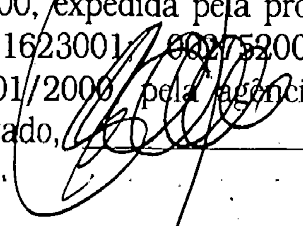
**Av.3 - Em 20 de junho de 2000. Por petição** firmada nesta cidade de Bauru-SP, aos 03/05/2000, protocolada em 07/06/2000 sob nº 160.622, devidamente microfilmada, foi solicitada a presente averbação para constar em frente a presente matrícula que, o quarteirão 02, lado par da rua 23, **passou para quarteirão 01, lado ímpar da mesma via pública e loteamento**, conforme Ordem de Serviços da Prefeitura Municipal de Bauru-SP, conforme consta da certidão nº 651/00, que acompanha a referida petição. O Escrevente Autorizado,  (André L. Guizelini Balieiro).

Emols.R\$.6,30

Est.R\$.2,02

Apos.R\$.1,26

Total.R\$.9,58

**Av.4 - Em 20 de junho de 2000. Por petição** firmada nesta cidade de Bauru-SP, aos 03/05/2000, protocolada em 07/06/2000 sob nº 160.622, devidamente microfilmada, foi solicitada a presente averbação para constar em frente a presente matrícula que, de conformidade com autorização obtida junto à Prefeitura Municipal de Bauru-SP, através do processo nº 16.524/98, foi efetuada no terreno objeto da mesma, a **construção de uma unidade residencial, em alvenaria de tijolos, térrea, encerrando 36,48 m²**, contendo: uma sala, um hall, um banheiro social, uma cozinha e dois dormitórios, que recebeu o nº **1-27 da rua 23**, conforme se verifica da certidão nº 187/00, expedida pela própria Prefeitura, acompanhada das CNDs. nº 002762000-21623001, 002752000-21623001, e 002742000-21623001, expedidas em 18/01/2000 pela agência local do INSS, anexadas à petição. O Escrevente Autorizado,  (André L. Guizelini Balieiro).

Emols.R\$.14,10

Est.R\$.4,51

Apos.R\$.2,82

Total.R\$.21,43

Continua na folha nº02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NC8LN-P2MLX-2XLKQ-WT9S9>

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

71.643

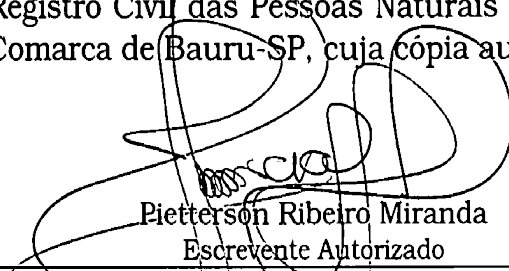
FOLHA

02

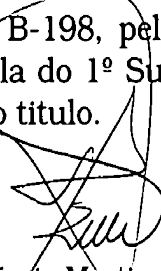
Bauru, 25 de Agosto de 2015.

(Continuação da folha 01).....

**Av.05 - Em 25 de agosto de 2015.** Por autorização do título do R.07, procede-se a presente para constar que, MARCELA FERNANDES DA SILVA, **casou-se aos 02/02/2002**, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, com **VITOR HUGO RAMIRES**, brasileiro, divorciado, propagandista, filho de Duilio Ramires e de Izaura Batista Ramires, passando a contraente a assinar-se **MARCELA FERNANDES DA SILVA RAMIRES**, conforme se constata da certidão extraída em 02/02/2002 do termo nº 26.219, folhas 038 do Livro nº B-198, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutela do 1º Subdistrito da Comarca de Bauru-SP, cuja cópia autenticada acompanha o título.

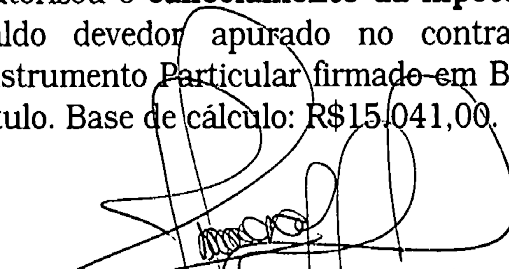


Piettersson Ribeiro Miranda  
Escritor Autorizado

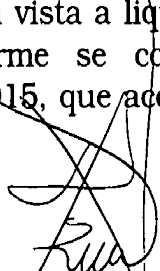


Paulo Sérgio Martin Garcia  
Oficial Substituto

**Av.06 - Em 25 de agosto de 2015.** Por autorização do título do R.07, procede-se a presente a fim de constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, autorizou o **cancelamento da hipoteca do R.02**, tendo em vista a liquidação do saldo devedor apurado no contrato de mútuo, conforme se constata do Instrumento Particular firmado em Bauru-SP aos 22/04/2015, que acompanha o título. Base de cálculo: R\$15.041,00.



Piettersson Ribeiro Miranda  
Escritor Autorizado



Paulo Sérgio Martin Garcia  
Oficial Substituto

**R.07 - Em 25 de agosto de 2015.** Por Escritura lavrada em 17/08/2015 no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da comarca de Bauru-SP, paginas 190/193 do livro 1.378, MARCELA FERNANDES DA SILVA RAMIRES, assistente social e seu marido, VITOR HUGO RAMIRES, gerente de demanda, portador da cédula de identidade RG nº 10.970.682-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 015.416.398-80, domiciliados em Campinas-SP, onde residem na Rua Etelvina de Sales Alves nº 2-59, bloco L, apto. 13M, Jardim Garcia, **venderam o imóvel a EDUARDO OLIVEIRA DE FARIA**, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 19.278.187-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 094.208.428-43, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, com **VILMA RIBEIRO DE FARIA**, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 23.305.361-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 117.816.518-33, brasileiros, domiciliados em Laranjal Paulista-SP, onde residem

- Segue no verso -

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

71.643

FOLHA

02

VERSO

na Rua Luiza Leite Guarino nº 109, pelo preço de R\$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais). Valor tributário: R\$87.397,10. Prenotação nº 288.083 de 18/08/2015.

Piettersson Ribeiro Miranda  
Escritor Autorizado

Paulo Sérgio Martin Garcia  
Oficial Substituto

**AV.8 - Em 22 de maio de 2024. Prenotação nº 387.643, de 15/05/2024.**

**ALTERAÇÃO:** Procede-se a presente a fim de constar que o loteamento Conjunto Habitacional Bauru I, passou a denominar-se **Conjunto Habitacional Isaura Pitta Garms**, por força do Decreto Lei Municipal nº 693 de 15/08/2000.  
Selo Digital: 1126313310000000440547240.

O Substituto do Oficial, Ricardo Augusto Pacheco

**AV.9 - Em 22 de maio de 2024. Prenotação nº 387.643, de 15/05/2024.**

**ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO:** Por força do Decreto Municipal nº 753, de 12/12/2000, a **Rua 23** passou a denominar-se **Rua Charles Correia Alves**.  
Selo Digital: 112631331000000044054924M.

O Substituto do Oficial, Ricardo Augusto Pacheco

**R.10 - Em 22 de maio de 2024. Prenotação nº 387.643, de 15/05/2024.**

**VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS** Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual CCFGTS/PMCMV - SFH (Contrato nº. 8.4444.3349654-2), com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº. 4.380/64, no âmbito dos Programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei nº. 11977/09, datado de 25/04/2024, os proprietários EDUARDO OLIVEIRA DE FARIA, e sua mulher VILMA RIBEIRO DE FARIA, venderam o imóvel a **JOSE ROBERTO DE PROENCA**, inscrito no CPF sob nº 077.587.708-51, trabalhador de construção civil, e sua mulher **ELIZETE PEREIRA SOARES DE PROENCA**, inscrita no CPF sob nº 251.318.678-86, manicure; brasileiros, casados sob o

**Continua na ficha 03**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NC8LN-P2MLX-2XLKQ-WT9S9>



ro n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0071643-46

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

71.643

FOLHA

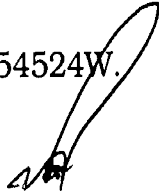
03

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

22 de maio de 2024

regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Benedito Augusto de Godoy Fonseca, 548, Parque Val de Palmas, nesta cidade, pelo preço de R\$190.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia.

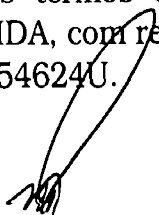
Selo Digital: 112631321000000044054524W.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

**R.11 - Em 22 de maio de 2024. Prenotação nº 387.643, de 15/05/2024.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV):** Nos termos do instrumento particular nº 8.4444.3349654-2, amparado pela Lei 4.380/64 e Lei nº 14.620/23, datado de 25 de abril de 2024, os proprietários **JOSE ROBERTO DE PROENCA**, e sua mulher **ELIZETE PEREIRA SOARES**, **alienaram fiduciariamente o imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra e, LOTES 3/4, na cidade de Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.10) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 269 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizações pelo Sistema de Amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 7.6600% e anual efetiva de 7.9347%, sendo de R\$1.315,90 o valor total do encargo inicial, vencível em 03/06/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais). O financiamento concedido aos fiduciantes adveio dos recursos do FGTS. Emolumentos e selos cobrados nos termos do art. 43 da Lei 11.977/2009 - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, com redução de 50%.

Selo Digital: 112631321000000044054624U.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

**AV.12 - Em 22 de maio de 2024. Prenotação nº 387.643, de 15/05/2024.**

**VEDAÇÃO AO REMEMBRAMENTO:** O Instrumento Particular objeto do R.10, foi celebrado no âmbito do Programa MINHA CASA, MINHA VIDA, razão pela qual, em virtude do disposto no Art. 36 da Lei Federal nº 11.977/2009, **os lotes destinados à construção de moradias não poderão ser objeto de lembramento pelo período de 15 (quinze) anos**, contados na data da celebração do referido título.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NC8LN-P2MLX-2XLKQ-WT9S9>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM

112631.2.0071643-46

Valide aqui este documento

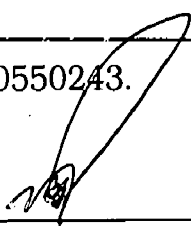
MATRÍCULA  
71.643

FOLHA

03

VERSO

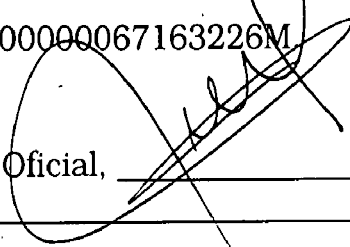
Selo Digital: 1126313310000000440550243.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

AV.13 - Em 15 de julho de 2026. Prenotação nº 415.399, de 22/12/2025.

**CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL:** O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17027-642**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 30/06/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP

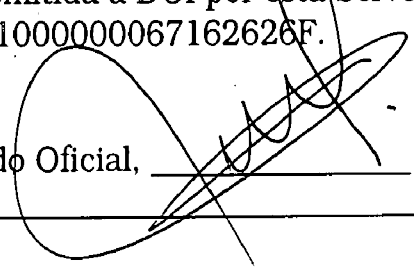
Selo Digital: 112631331000000067163226M

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.14 - Em 15 de julho de 2026. Prenotação nº 415.399, de 22/12/2025.

**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\$206.149,02 (duzentos e seis mil, cento e quarenta e nove reais e dois centavos), em virtude dos fiduciantes JOSÉ ROBERTO DE PROENCA, e sua cônjuge ELIZETE PEREIRA SOARES DE PROENCA, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 06/05/2026, com decurso do prazo em 27/05/2026, conforme certidão datada de 28/05/2026, e atendendo ao requerimento datado de 26 de junho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000067162626F

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*

\*\* VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NC8LN-P2MLX-2XLKQ-WT9S9>



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 16:27:57 horas do dia 15/07/2026  
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: 1126313C30000000671631264.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 415399



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NC8LN-P2MLX-2XLKQ-WT9S9>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NC8LN-P2MLX-2XLKQ-WT9S9>

**EM BRANCO**

ri digital | Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

