

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

FOLHA

57.671

01

Bauru, 07 de fevereiro de 1994.

IMÓVEL:- O TERRENO, formado por parte do lote nº 7, da quadra "D", no loteamento denominado "PARQUE SANTA CÂNDIDA", situado na Rua Angelina Bertelli Vicentini, quarteirão 8, lado ímpar, distante 27,00 metros da esquina da Rua IX, deduzida a curva de esquina, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, cujas confrontações, de quem da via pública olha para o terreno, medindo 6,00 metros de frente e de fundos, - por 33,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada Rua Angelina Bertelli Vicentini; pelo lado direito, confrontando com parte deste mesmo lote 7; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 8 e parte dos fundos do lote 11; pelos fundos, confrontando com o lote 15, encerrando - uma área de 198,00 metros quadrados. **PMB:-** 005/1301/029.

PROPRIETÁRIA:- JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA, com sede nesta cidade, na Praça D. Pedro 11, 2-28, CGC/MF nº 49.884.638/0001-21.

T.A. R.2 (em 22 de novembro de 1.993) na matrícula nº 39.610, deste Cartório. **OBS:-** A matrícula acima foi aberta em virtude da divisão do imóvel - objeto da citada matrícula nº 39.610.

A escrevente autorizada,

Emols. CR\$ 134,00; Est. CR\$ 36,18; Apos. CR\$ 26,80; Rec.31.957.

dms/la. (mic.125.334)

Av.1/57.671, em 7 de janeiro de 2011.

Por requerimento datado de 20/12/2010, subscrito por Antonio Carlos Gomes, representante legal da Total Imóveis Ltda, procede-se a presente para consignar que, a) 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; e b) conforme 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, a empresa João Parreira Operações Imobiliárias Ltda, passou a denominar-se **TOTAL IMÓVEIS LTDA**.

A Escrevente Autorizada,

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

protocolo/microfilme 243701 de 21/12/2010 - ALS/TPBP.

Av.2/57.671, em 4 de dezembro de 2018.

Procede-se a presente para constar que, nos termos do instrumento particular da 6ª alteração contratual da empresa acima mencionada, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 307.150/18-5, em 10/8/2018, devidamente microfilmado sob nº 326.419, nesta serventia, a pessoa

continua no verso

MATRÍCULA

57.671

FOLHA

01

verso

jurídica Total Imóveis Ltda, alterou sua natureza jurídica e tipo societário, passando a denominar-se "Total Imóveis Eireli".

O Escrevente Autorizado, Ede Carlos Pereira, Emols.R\$16,06; Est.R\$4,57; Apos.R\$3,12; RC.R\$0,85; TJ R\$1,10; ISS.R\$0,32; MP.R\$0,77.

Protocolo/Microfilme 329.770 de 30/11/2018 - ECP/FAMG.

R.3/57.671, em 4 de dezembro 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 do(s) comprador(es), firmado em Bauru/SP, aos 29/11/2018, acompanhado de anexo I, ALEX FERNANDO MARTINS CUSTODIO, brasileiro, solteiro, chefe intermediário, CNH 03874303943, DETRAN/SP, CPF 353.410.618/02, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Antonio Garbe de Mattos, 155, Parque Viaduto, adquiriu da empresa Total Imóveis Eireli, NIRE 35602226464, já qualificada, com sede nesta cidade, na rua Cussy Junior, 960, sala 2, centro, no ato representada por Antonio Carlos Gomes, CPF 252.609.368-68 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 326.419, nesta serventia), pelo preço de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17057-654). 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 9AA0.619B.CBC9.D978, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, aos 7/9/2018, válida até 6/3/2019, bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 158194748/2018, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 12/9/2018, válida até 10/3/2019 (microfilme 327.016). 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: cd56 3bff f628 92f6 0ba7 706c d03b a757 e4d7 b5d5 // 6184 3ca1 59d9 4aa3 00b8 47d6 38a3 60b1 6ac3 c7c3 // 8558 a952 2109 c06e 2a80 02f6 9fb3 8c40 5e31 3ea7). Valor venal / Valor de mercado (2018): R\$5.940,00 (territorial).

O Escrevente Autorizado, Ede Carlos Pereira, 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 329.770 de 30/11/2018 - ECP/FAMG.

continua na ficha nº 2

MOD. 1

Página: 0002/0006

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
57.671

FOLHA
02

Bauru, 04 de dezembro de 2018

R.4/57.671, em 4 de dezembro de 2018.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.3/57.671, ALEX FERNANDO MARTINS CUSTODIO, já qualificado, constituiu-se devedor da CAIXA ECONÔMICA 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 substabelecimento microfilmados sob número 323.648 e 325.041, nesta serventia), da importância de R\$79.609,56 (setenta e nove mil, seiscentos e nove reais e cinquenta e seis 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\$103.000,00 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\$444,04. Vencimento do primeiro encargo mensal: 29/12/2018. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 7. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado, e pagos à vista pelo FGTS / União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - tarifa de administração: R\$2.814,71 / Diferencial na taxa de juros: R\$18.185,29. Composição de renda: Alex Fernando Martins Custodio: 100,00%. O valor total da operação corresponde a R\$103.000,00, pago da seguinte forma: R\$4.196,44, referente aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$19.194,00, referente ao desconto concedido pelo FGTS / União (complemento); e R\$79.609,56, concedidos pela CEF através deste financiamento. Foi apresentada em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 163686185/2018, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 4/12/2018, válida até 1/6/2019. 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.

O Escrevente Autorizado, Ede Carlos Pereira,
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 329.770 de 30/11/2018 - ECP/FAMG.

continua no verso

MATRÍCULA	FOLHA
57.671	02
	VERSO

Av.5/57.671, em 4 de dezembro de 2018.

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). O Escrevente Autorizado, Ede Carlos Pereira, Protocolo/Microfilme 329.770 de 30/11/2018 – ECP/FAMG.

Av.6/57.671, em 21 de janeiro de 2020.

Por requerimento datado de 13/1/2020, subscrito por Alex Fernando Martins Custodio, acompanhado pelo certificado de conclusão de obra (habite-se) 1.654/2019, expedido pela Prefeitura Municipal de Bauru, em 27/12/2019, procede-se a presente para constar que, através do processo 66.535/2018, foi edificado no imóvel objeto desta matrícula, um prédio residencial, com a área de 34,40 metros quadrados. Após vistoria, solicitada através do processo de CCO (habite-se) 164.043/2019, foi constatada a conclusão do prédio sob número **8-39 da rua Angelina Bertelli Vicentini**, e, ainda, que o mesmo está em condições de ser habitado ou utilizado para os fins para os quais foi construído. O 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 (dezembro/2019): R\$53.434,55.

A escrevente, Fernanda Angélica Martins Garcia, Emols. R\$111,39; Est. R\$31,66; Sec.Faz. R\$21,67; RC. R\$5,87; TJ. R\$7,64; ISS. R\$2,23; MP. R\$5,34 (conforme art. 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital nº 1115343310000000121812208.

Protocolo/microfilme 342.621, de 13/1/2020 - famg.

Av.7/57.671, em 2 de junho de 2025.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 22/5/2025, 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 17.057-654), nos termos do art. 26, §7º da 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.4 desta matrícula, conforme comprova o processo

Continua na ficha nº 03

MOD.1

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
57.671

FOLHA
03

[Handwritten mark]

CNM: 111534.2.0057671-73

Bauru, 02 de Junho de 2025

de intimação do devedor fiduciante, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Alex Fernando Martins Custódio, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$107.926,46 (cento e sete mil, novecentos e vinte e seis reais e quarenta e seis 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, a qual resultou negativa em relação às partes (códigos hash: 5qmm twzr gf - om6c tii8 cy). Valor venal total (2025): R\$63.051,67 / Base de cálculo do ITBI: R\$107.929,46. PMB: 5/1301/029.

[Handwritten signature]
~~Thiago Neves Pereira~~
Escrevente

[Handwritten signature]
Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$307,92; Est. R\$87,51; Sec. Faz. R\$59,90; RC. R\$16,21; TJ. R\$21,13; ISS. R\$6,15; MP. R\$14,78. Selo digital nº 111534331000000072648725E.
Protocolo/microfilme nº 385.586 de 7/7/2023 - tnp/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **57671**, 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, 04 de junho de 2025. 13:23:18 Hs.** O Oficial.

José Alexandre Dias Canheo

Oficial..... R\$ 44,20
Estado..... R\$ 12,56
Ipesp..... R\$ 8,60
Reg. Civil... R\$ 2,33
Trib. Just... R\$ 3,03
Ao Município.. R\$ 0,88
Ao Min.Púb... R\$ 2,12
Total..... R\$ 73,72
Prazo de validade, para
fins notariais e
registrais, de 30 dias

Certidão de ato praticado protocolo nº: 385586

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:
1115343C3000000072648825S



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C87BW-BB9CX-JPL3R-CFLJM

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/C87BW-BB9CX-JPL3R-CFLJM>

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

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