



ro n.º 2 - Registro Geral

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

Valide aqui este documento

MATRÍCULA
141.952

FOLHA
01

Bauru, 18 de junho de 2020.

CNM: 112631.2.0141952-94

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NV3R-59EHT-X3B69-GWTNH>
M 132.173/ Apartamento nº 42 - do Bloco B - Torre nº 2

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **42**, localizada no **4º Pavimento do Bloco B da Torre nº 2** do empreendimento **Vitta Jardim Oliveiras**, situado na Rua A, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 84,057 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa; 20,450 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada e área de circulação; 21,637 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma **fração ideal** no terreno e nas coisas de uso comum de **0,2492158%**, e 46,113 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3769/1 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP nº 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **132.173** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 1** de 18/12/2019 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 339.176 de 15/06/2020.
Selo Digital: 1126313E1000000018609120I.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 18 de junho de 2020. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Vitta Jardim Oliveiras**, juntamente com outras, esta compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora **VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, deu em **primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem as **120 (cento e vinte) futuros apartamentos**, que integram o **Módulo I**, numericamente designadas por: **1 à 4, 11 à 14, 21 à 24, 31 à 34 e 41 à 44 dos Blocos A, B e C das Torres nº 1 e 2** do referido empreendimento, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$20.400.000,00, 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,

- segue no verso -



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

141.952

FOLHA

01

VERSO

CNM: 112631.2.0141952-94

lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/PMCMV**, no **valor** de R\$12.513.385,22 (doze milhões, quinhentos e treze mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos), destinado a construção/legalização nas obras dos referidos apartamentos do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, sendo as parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela devedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 17/02/2020, válida até 15/08/2020. código de controle da certidão: B75F.FFFC.ABBC.48C3. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%*, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.0808454-4, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, firmado em São Paulo-SP aos 18/03/2020, prenotação nº 337.845 de 08/04/2020, **registrado sob nº 3** de 23/04/2020 da matrícula nº **132.173** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

Selo Digital: 1126313E1000000018609220G.

Thiago Neves Pereira

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 18 de junho de 2020. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 1126313J10000000186093203.

Thiago Neves Pereira

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 18 de junho de 2020. Por Instrumento Particular nº 8.7877.0841400-5, 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

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NV3R-59EHT-X3B69-GWTNH>

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



ro n.º 2 - Registro Geral

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

141.952

FOLHA

02

Bauru, 18 de junho de 2020.

CNM: 112631.2.0141952-94

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NV3R-59EHT-X3B69-GWTNH>
M 132.173/ Apartamento nº 42 - do Bloco B - Torre nº2

Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011, firmado em Bauru-SP aos 29/05/2020, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para: **1) TAINARA DOS SANTOS SOARES**, brasileira, nascida aos 15/02/2001, solteira, vendedora, RG nº 53.329.961-5-SSP/SP e CPF nº 455.411.748-05, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Milton Amorim Carvalho, nº 114, e **2) LEONÇO CARRILHO DE CASTRO NETO**, brasileiro, nascido aos 20/10/1998, solteiro, motoboy, RG nº 52.399.429-1-SSP/SP e CPF nº 478.836.168-03, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Waldomiro Alves de Oliveira, nº 1-26, Conjunto Habitacional Mary Dota, pelo preço de R\$10.317,52 (dez mil, trezentos e dezessete reais e cinquenta e dois centavos): Foi apresentada pela vendedora a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 29/01/2020, válida até 27/07/2020, código de controle da certidão: A829.3A71.143A.6E88. Valor Tributário: R\$13.233,02. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.* Prenotação nº 339.176 de 15/06/2020.

Selo Digital: 1126313210000000186094200.

Thiago Neves Pereira

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 18 de junho de 2020. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$170.000,00, foi por TAINARA DOS SANTOS SOARES e LEONÇO CARRILHO DE CASTRO NETO, dada 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/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 30/03/2023, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o valor da dívida R\$107.667,33 (cento e sete mil, seiscentos e sessenta e sete reais e trinta e três centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual

- segue no verso -





Valide aqui este documento

MATRÍCULA

141.952

FOLHA

02

VERSO

CNM: 112631.2.0141952-94

de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$634,50, vencendo-se o primeiro deles aos 22/06/2020, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$170.000,00, sendo R\$44.407,67 referentes a recursos próprios, R\$17.925,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$107.667,33 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000018609520Y.

Thiago Neves Pereira

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

Av.5 - Em 21 de julho de 2023. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação do Condomínio firmado em Bauru-SP aos 05/05/2023, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 141.952** - Código Nacional de Matrícula - **CNM nº 112631.2.0141952-94**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **4/3769/102**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **1-70** da **Rua Telezinho Gomes Sardim**, conforme se verifica da Av.9 e R.10 da matrícula nº 132.173 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.774** de 21/07/2023, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 374.847 de 26/05/2023.

Selo Digital: 1126313E1000000047406423A

Paulo Augusto da Silva
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

R.6 - Em 21 de julho de 2023. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula** foi atribuída a **TAINARA DOS SANTOS SOARES e LEONÇO CARRILHO DE CASTRO NETO**, pelo valor de R\$159.682,48. Base de Cálculo: R\$159.682,48.

Selo Digital: 112631321000000047446423G

Paulo Augusto da Silva
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

Continua na folha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NV3R-59EHT-X3B69-GWTNH>



ro n.º 2 - Registro Geral

CNM
112631.2.0141952-94

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
141.952

FOLHA
03

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

30 de agosto de 2024

AV.7 - Em 30 de agosto de 2024. Prenotação n.º 392.126, de 16/08/2024.

PENHORA: Nos termos da certidão subscrito em 16 de agosto de 2024, extraído dos autos n.º 1031534-23.2023.8.26.0071, da Execução Cível, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara Cível de Bauru - TJSP, requerida por **VITTA JARDIM OLIVEIRAS**, CNPJ n.º 52.075.346/0001-52, contra **LEONÇO CARRILHO DE CASTRO NETO** e **TAINARA DOS SANTOS SOARES**, já qualificados, onde **50% dos direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel de Leonço Carrilho de Castro Neto** foram penhorados em favor do requerente para garantia da dívida no valor de R\$ 3.932,87 (três mil, novecentos e trinta e dois reais e oitenta e sete centavos). Foi nomeado depositário Leonço Carrilho de Castro Neto.
Selo Digital: 112631331000000047057524L.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 30 de agosto de 2024. Prenotação n.º 392.126, de 16/08/2024.

PENHORA: Nos termos da certidão subscrito em 16 de agosto de 2024, extraído dos autos n.º 1031534-23.2023.8.26.0071, da Execução Cível, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara Cível de Bauru - TJSP, requerida por **VITTA JARDIM OLIVEIRAS**, CNPJ n.º 52.075.346/0001-52, contra **TAINARA DOS SANTOS SOARES** e **LEONÇO CARRILHO DE CASTRO NETO**, já qualificados, onde **50% dos direitos da devedora fiduciante sobre o imóvel de Tainara dos Santos Soares** foram penhorados em favor do requerente para garantia da dívida no valor de R\$ 3.932,87 (três mil, novecentos e trinta e dois reais e oitenta e sete centavos). Foi nomeada depositária Tainara dos Santos Soares.
Selo Digital: 112631331000000047057624J

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.9 - Em 26 de dezembro de 2025. Prenotação n.º 408.220, de 29/07/2025.

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\$ 179.906,91 (cento e setenta e nove mil, novecentos e seis reais e noventa e um centavos), em virtude dos fiduciantes **TAINARA DOS SANTOS SOARES** e **LEONÇO**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NV3R-59EHT-X3B69-GWTNH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



CNM
112631.2.0141952-94

Valide aqui este documento

MATRÍCULA
141.952

FOLHA
03
VERSO

CARRILHO DE CASTRO NETO, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 14/10/2025, com decurso do prazo em 04/11/2025, conforme certidão datada de 05/11/2025, e atendendo ao requerimento datado de 15 de dezembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631331000000061349225W.

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/9NV3R-59EHT-X3B69-GWTNH>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



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 CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé 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. . 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 08:48:45 horas do dia 26/12/2025
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: 1126313C30000000613497252.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 408220



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NV3R-59EHT-X3B69-GWTNH>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NV3R-59EHT-X3B69-GWTNH>

EM BRANCO