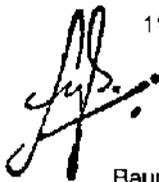


Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
63.330

FOLHA
01



Bauru, 26 de março de 1997

IMÓVEL: O TERRENO, destacado dos lotes A, P e Q, identificado como parte do lote P da quadra 61 do Parque Val de Palmas, situado na Avenida I, quarteirão 3, lado ímpar, distante 12,50 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 Avenida I; pelo lado direito, confrontando com o lote A, P e Q, identificado como parte do lote P; pelo lado esquerdo, confrontando com o terreno destacado dos lotes A, P e Q, identificado como lote A; pelos fundos, confrontando com o lote B, encerrando uma área de 129,25 m2.- FMS. 5/1196/19.

PROPRIETARIA: JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIARIAS S/C LTDA., com sede nesta cidade, na Praça D. Pedro II, nº 2-28, 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 63.325, deste Cartório.

A escrevente autorizada, *Marcia Braga*

Emols. R\$7,37; Est. R\$1,99; Apos. R\$0,24; rec. 5041.

MHFVP./a MIC. 142.993

.....
Av.01/63.330, 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,

[Handwritten Signature]
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.02/63.330, 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 LTDA**, CNPJ/MF 13.027.162/0001-65, com sede nesta cidade, na rua Cussy

SEGUE VERSO...

MATRÍCULA
63.330

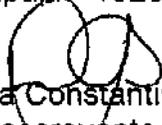
FOLHA
01
verso

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.3/63.330, 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 1115343J4000000019769320I.

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

R.4/63.330, em 27 de dezembro 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, firmado em Bauru/SP, aos 16/12/2021, acompanhado de anexos I e II, **JOÃO VICTOR CLARO RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador na fabricação e preparação de alimentos e bebidas, RG 54.752.021-9 SSP/SP, CPF 464.631.338/33, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Dalva, 2-58, Parque Santa Edwiges, adquiriu da pessoa jurídica **João Parreira Negócios Imobiliários Ltda**, NIRE 35224973290, já qualificada, no ato representada por João Parreira de Miranda Júnior, CPF 333.697.198/51 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 308.528, nesta

continua na ficha nº 02

MATRÍCULA

FOLHA

63.330

02

Bauru, 27 de Dezembro de 2021

serventia), pelo preço de R\$69.000,00 (sessenta e nove mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17051-420). 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 6124.6BA3.06F1.2BE6, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, aos 26/10/2021, válida até 24/4/2022; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 43144432/2021, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 26/10/2021, válida até 23/4/2022 (microfilme 364.492). 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: 78a1 cd26 bd08 222b 18a3 1009 6203 71ea 6b6d 18b5 // 1e84 df42 20af 0016 7b15 d3cf af2f d479 bf2c a714 // 46cc da68 42f2 cd9d dc9c b0c8 03c0 d365 1675 7f26). Valor de mercado / valor venal (2021): R\$14.598,39.

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Emp. 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: 111534321000000036253321Z.
Protocolo/Microfilme 366.852 de 22/12/2021.

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

R.5/63.330, em 27 de dezembro de 2021.

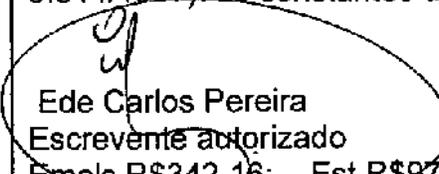
Nos termos do instrumento particular objeto do R.4/63.330, **JOÃO VICTOR CLARO RIBEIRO**, já qualificado, constituiu-se devedor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, no ato representada por Thiago da Silva Pedrosa, CPF 352.610.108/61 (procuração e substabelecimentos microfilmados sob números 361.512 e 366.169, nesta serventia), da importância de R\$86.405,15 (oitenta e seis mil, quatrocentos e cinco reais e quinze centavos), 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 e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$114.000,00. Prazo

Continua no verso

MATRÍCULA
63.330

FOLHA
02
VERSO

total (meses): 367 - construção: 7 / amortização: 360. Taxa de Juros - nominal: 7,6600% a.a / efetiva: 7,9347% a.a (sem desconto); nominal: 5,0000% a.a / efetiva: 5,1162% a.a (com desconto). Com redutor de 0,5% - nominal: 4,5000% / efetiva: 4,5940%. Taxa de juros contratada - nominal: 4,5000% a.a / efetiva: 4,5939% a.a. Encargo mensal inicial total: R\$453,24. Vencimento do primeiro encargo mensal: 16/1/2022. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6. Encargos devidos pelos proponentes no prazo contratado, e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - tarifa de administração: R\$4.699,75 / Diferencial na taxa de juros: R\$15.238,56. Composição de renda: João Victor Claro Ribeiro: 100,00%. O valor total da operação corresponde a R\$114.000,00, pago da seguinte forma: R\$174,85, através de recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$27.420,00, referente ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$86.405,15, concedidos pela CEF através deste financiamento. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora os fiduciários, 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 57884753/2021, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 27/12/2021, válida até 24/6/2022. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

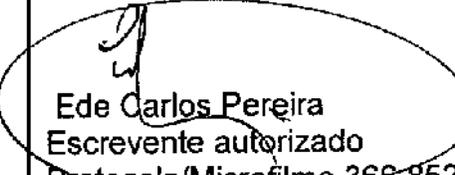

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

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: 11153432100000036253421X.
Protocolo/Microfilme 366.852 de 22/12/2021.

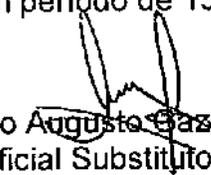

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

.....
Av.6/63.330, em 27 de dezembro de 2021.

Os lotes destinados à construção de moradias no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, não poderão ser objeto de rememoração por um período de 15 anos.


Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Protocolo/Microfilme 366.852 de 22/12/2021.
Selo digital: 1115343E1000000362535217.


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Continua na ficha nº 03

MATRÍCULA

63.330

FOLHA

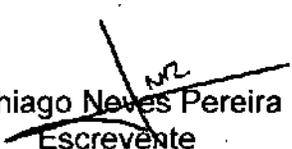
03

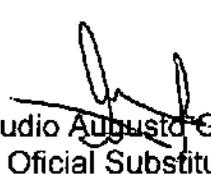
CNM: 111534.2.0063330-71

Bauru, 03 de Abril de 2025

Av.7/63.330, em 3 de abril de 2025.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 25/3/2025, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 390.028 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 17.051-420), 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.5 desta matrícula, conforme comprova o processo 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 João Victor Claro Ribeiro, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$119.220,08 (cento e dezenove mil, duzentos e vinte reais e oitenta 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: ry2b 8i17 hr - xxb5 1a4b pb). Valor venal total (2025): R\$15.026,61 / Base de cálculo do ITBI: R\$119.220,08.


Thiago Neves Pereira
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$307,92; Est. R\$87,51; Sec. Faz. R\$59,90; RC. R\$16,21; T.J. R\$21,13; ISS. R\$6,15; MP. R\$16,78. Selo digital nº 111534331000000071061425V.
Protocolo/microfilme nº 383.597 de 11/5/2023 - tnp/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **63330**, 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, 07 de abril de 2025. 16:32:04 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

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: 383597

Controle:



965043

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:

1115343C30000000710615259



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Y3VF2-8KB2E-84P8B-VMH45

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/Y3VF2-8KB2E-84P8B-VMH45>

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

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