

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

110.340

FOLHA

01

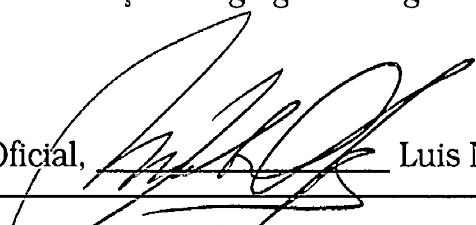
IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, identificada sob nº 304, localizada no **3º Pavimento ou 2º andar** do **bloco 01** do empreendimento **Spazio Belluno**, situado na rua Hermenegildo Quagliato nº 7-70, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem 436 descoberta livre**, contendo uma área real total de 107,875 m²; sendo 48,660 m² de área real privativa coberta; 11,500 m² de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 47,715 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2336316%.

CADASTRO: 4/640/128

PROPRIETÁRIO: **RUHAN CAIO GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, nascido aos 06/09/1984, gerente, portador da cédula de identidade RG nº 34.038.838-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 334.293.668-10, domiciliado em Bauru-SP, onde reside na Rua Ponciano Ferreira de Menezes nº 738, Vila Maracy.

REGISTRO ANTERIOR: Registros nº 03 de 09/02/2012 (aquisição da fração ideal do terreno), e 06 de 25/06/2013 (atribuição da unidade autônoma) da matrícula nº 109.670 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A presente matrícula foi descerrada pelo procedimento da Av.07 de 12/07/2013 da referida matrícula e nos termos do permitido pelo item nº 45, Seção II, Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Oficial,


Luis Márcio Olinto Pessoa

Av.01 - Em 12 de julho de 2013. O imóvel foi por seu proprietário **alienado fiduciariamente**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997, avaliado em R\$110.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento com origem em recursos do FGTS/UNIÃO, sendo o valor da operação R\$ 83.256,77, o valor do desconto R\$ 15.830,00, e o valor da dívida R\$ 67.426,77 (sessenta e sete mil, quatrocentos e vinte e seis reais e setenta e sete centavos), acrescidos do valor de R\$ 21.345,89 referente a recursos próprios e R\$ 5.397,34 com recursos do saldo da conta vinculada do FGTS, que destinam-se à aplicação na obra, a ser concluída no prazo de 25 (vinte e cinco) meses, nas condições constantes da cláusula 4ª, sendo o saldo devedor do financiamento, atualizável mensalmente na forma estabelecida pela cláusula 11ª do instrumento, pagável no prazo contratado de 300 (trezentos) meses, através de igual número de prestações mensais e

- continua no verso -



Valide aqui

este documento

MATRÍCULA

110.340

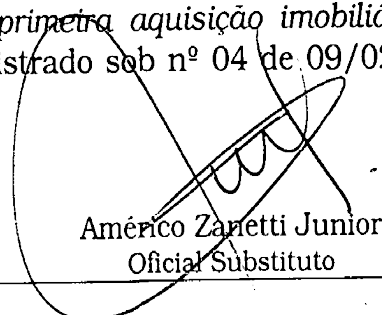
FOLHA

01

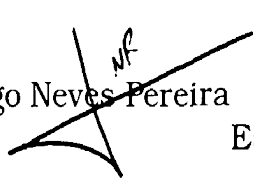
VERSO

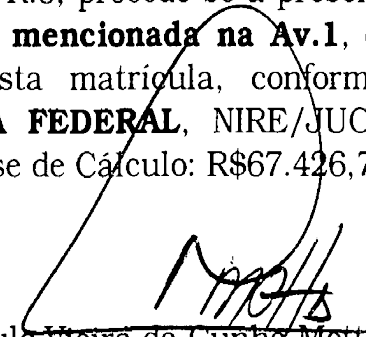
consecutivas, calculadas segundo o SAC, Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, acrescidas das parcelas mensais relativas ao FGHB, importando o encargo mensal inicial em R\$ 487,33, com vencimento de acordo com a cláusula 7ª, e sendo a época de recálculo dos encargos aquela estipulada na cláusula 12ª do instrumento. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do instrumento particular nº 855551801697, 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 Lei nº 11.977 de 07/07/2009 e Decreto nº 6.819 de 13/04/2009, firmado em Bauru-SP aos 29/12/2011, acompanhado de declaração firmada aos 03/01/2012, de que a presente **se trata** de primeira aquisição imobiliária, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, registrado sob nº 04 de 09/02/2012 da matrícula nº 109.670 deste 2º O.R.I.


Julio Roberto Oliveira Ros
Escrevente Autorizado


Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

Av.2 - Em 06 de maio de 2021. 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 ao imóvel objeto desta matrícula, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE/JUCESP nº 53500000381, no item 2.2 do referido título. Base de Cálculo: R\$67.426,77.
Selo Digital: 112631331000000027048721Q.


Thiago Neves Pereira


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Escreventes Autorizados

R.3 - Em 06 de maio de 2021. Por Instrumento Particular nº 1.4444.1503208-6, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma permitida pelo artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, firmado em Bauru-SP aos 23/04/2021, acompanhado de declaração firmada pelo adquirente em Bauru-SP aos 30/04/2021, de que a presente **se trata** de primeira aquisição de imóvel residencial, RUHAN CAIO GONÇALVES, **vendeu o imóvel** para **KAROLINE DOS SANTOS RODRIGUES**, brasileira, nascida aos 30/12/1996, solteira, assistente de vendas, RG nº 47.747.653-3-SSP/SP e CPF nº 365.167.688-97, filha de Ezequiel Rodrigues da Silva e de Isabel Cristina dos Santos Silva, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Hermenegildo

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8G9K5-89SUK-WENXW-MPZLU>

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



o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

110.340

FOLHA

02

Bauru, 06 de maio de 2021.

Quagliato, nº 7-70, Apartamento 108 do Bloco 5, Parque União, pelo preço de R \$170.000,00 (cento e setenta mil reais), sendo R\$26.142,45 referentes a recursos próprios; R\$7.857,55 referentes a recursos da conta vinculada do FGTS e R\$136.000,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Valor Tributário: R\$164.594,09. Prenotação nº 349.583 de 30/04/2021.

Selo Digital: 112631321000000027048821Q.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 06 de maio de 2021. Pelo título do R.3, o imóvel avaliado em R \$170.000,00, foi por KAROLINE DOS SANTOS RODRIGUES, dado 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 **SBPE no valor** de R\$136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), atualizável mensalmente na forma estabelecida pelo item 6 do instrumento, e pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o sistema de amortização: SAC, à taxa anual de juros balcão nominal de 5.7605% e efetiva de 5.9150%, e à taxa de juros reduzida nominal de 5.5325% a.a. e reduzida efetiva de 5.6750% a.a., acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e tarifa de administração de contrato - TA, importando o encargo mensal inicial a taxa de juros balcão de R\$1.025,51, e a taxa de juros reduzida de R\$999,67, vencendo-se o primeiro deles aos 21/05/2021, e a época de reajuste dos encargos estipulada de acordo com o item 4. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes no título.

Selo Digital: 112631321000000027048921O.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Av.5 - Em 06 de maio de 2021. Nos termos dos §§ 4º e 5º do artigo 18 da Lei 10.931 de 02/08/2004, procede-se a presente a fim de constar que pelo título do - segue no verso -



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

110.340

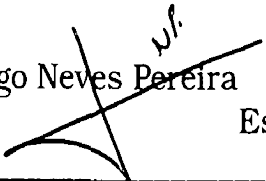
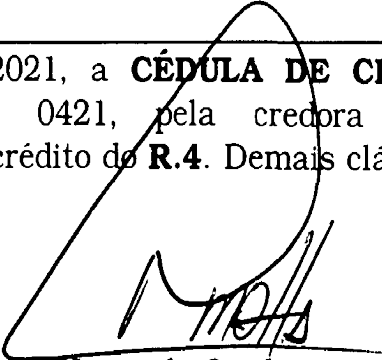
FOLHA

02

VERSO

R., foi emitida em Bauru-SP, aos 23/04/2021, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 1.4444.1503208-6, série 0421, pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, da integralidade do crédito do **R.4**. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes no título.

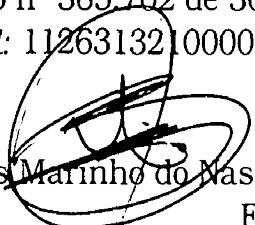
Selo Digital: 1126313E1000000027049021H.


Thiago Neves Pereira
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Av.6 - Em 13 de setembro de 2022. Em cumprimento ao r. Mandado de Averbação expedido aos 12/08/2022, assinado digitalmente pelo Exmo Sr. Dr. Jayter Cortez Junior, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da comarca de Bauru-SP, procede-se a presente a fim de constar **a penhora dos direitos de devedora fiduciante sobre o imóvel**, levada a efeito nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, Processo Digital nº 1001458-50.2022.8.026.0071, movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO BELLUNO, CNPJ nº 16.940.497/0001-68, em relação à KAROLINE DOS SANTOS RODRIGUES, RG nº 47.747.653-3-SSP/SP e CPF nº 365.167.688-97, visando o recebimento da importância de R\$1.844,72 (um mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e setenta e dois centavos). Valor Tributário: R\$1.844,72. Prenotação nº 365.702 de 30/08/2022.

Selo Digital: 112631321000000039573922B.


Marcos Marinho do Nascimento
Rogério Duarte Menezes

Escreventes Autorizados

AV.7 - Em 09 de fevereiro de 2026. Prenotação nº 407.590, de 16/07/2025.

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\$ 188.009,95 (cento e oitenta e oito mil, nove reais e noventa e cinco centavos), em virtude do fiduciante KAROLINE DOS SANTOS RODRIGUES, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 29/10/2025, com decurso do prazo em 19/11/2025, conforme certidão datada de 20/11/2025, e atendendo ao requerimento datado de 23 de janeiro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313310000000625212262.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8G9K5-89SUK-WENXW-MPZLU>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0110340-64

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

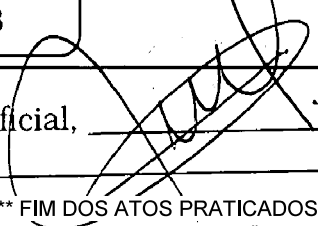
110.340

FOLHA

03

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

09 de fevereiro de 2026

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8G9K5-89SUK-WENXW-MPZLU>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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 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 10:37:11 horas do dia 09/02/2026
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: 1126313C30000000625217268.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 407590



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8G9K5-89SUK-WENXW-MPZLU>