

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

131.662

FOLHA

01

Bauru, 02 de agosto de 2019.

**IMÓVEL: UM TERRENO** situado no lado ímpar do quarteirão 5 da Avenida Antônio Fortunato, distante 96,57 metros, mais o raio de curva igual a 9,00 metros da esquina da Rua Dionísio Momesso, correspondente a parte do lote 12, identificado como **lote 12-A da quadra 52** do loteamento denominado **Parque Residencial Pousada da Esperança**, nesta cidade de **Bauru-SP**, com área de **126,50 m²**, medindo 5,50 metros de frente e de fundos, por 23,00 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Avenida Antônio Fortunato; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel com parte deste mesmo lote 12, identificado como lote 12-B; do lado esquerdo com o lote 11; e nos fundos com o lote 31.

**CADASTRO: 4/3504/12.**

**PROPRIETÁRIO: FABRICIO ALVES PENTEADO**, brasileiro, nascido aos 21/11/1974, solteiro, gerente de contas, RG nº 25.539.088-SP e CPF nº 269.829.998-31, filho de Haroldo Alves Penteado e de Aparecida Bugini Penteado, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Padre João, nº 14-57, apartamento 34, endereço eletrônico: fabriciopenteado@bol.com.br.

**REGISTRO ANTERIOR: R.2** de 17/04/2019 da matrícula nº **130.379** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A presente matrícula foi elaborada mediante Certidão nº 638/2019, expedida aos 25/07/2019, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP. Prenotação nº 330.246 de 29/07/2019.  
*Selo Digital: 1126313E10000000072420199.*

O Oficial Substituto,

Américo Zanetti Junior.

**R.1 - Em 10 de dezembro de 2020.** Por Instrumento Particular nº 8.4444.2421626-5, 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 MP nº 996/2020, firmado em Bauru-SP aos 13/11/2020, **FABRICIO ALVES PENTEADO**, corretor, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Marçal de Arruda Campos, nº 7-16, Vila Lemos, **vendeu o imóvel** para: **1) RODRIGO CAMPOS LEME**, brasileiro, nascido aos 18/01/1993, solteiro, técnico de eletricidade eletrônica e telecomunicações, CPF nº 413.214.238-88, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Marçal de

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2Q4QE-RM6GD-4CUDS-GMWCH>

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

131.662

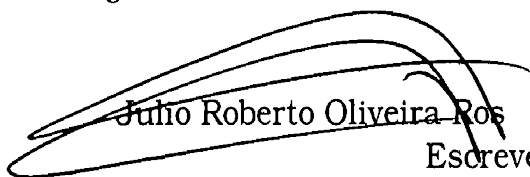
FOLHA

01

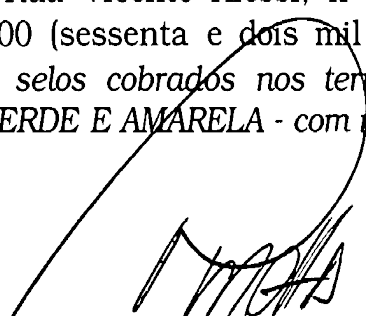
VERSO

Arruda Campos, nº 7-16, Vila Lemos; e **2) CARINE DE PAIVA AGUIAR**, brasileira, nascida aos 10/10/1998, solteira, do lar, CPF nº 480.120.068-04, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Vicente Alessi, nº 5-125, Jardim Vânia Maria, pelo preço de R\$62.000,00 (sessenta e dois mil reais). Valor Tributário: R\$20.389,75. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 9º da MP nº 996/2020 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 344.210 de 13/11/2020.

Selo Digital: 112631321000000023207120L.



Julio Roberto Oliveira Ros



Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**R.2 - Em 10 de dezembro de 2020.** Pelo título do R.1, o **imóvel e a acessão física que nele vier a ser incorporada**, avaliado em R\$120.000,00, foi por RODRIGO CAMPOS LEME, e CARINE DE PAIVA AGUIAR, 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 **FGTS no valor** de R\$80.480,00 (oitenta mil, quatrocentos e oitenta reais), destinado ao pagamento do preço do terreno e da construção daquela unidade habitacional, a ser construída no prazo de 13 meses, nas condições constantes dos itens 4 e 5 do instrumento, atualizável mensalmente na forma estabelecida pelo item 8, e pagável no prazo de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o Sistema de Amortização: PRICE, à taxa anual de juros contratada nominal de 5.0000% e efetiva de 5.1161%, acrescidas das parcelas mensais relativas a prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$448,84, vencendo-se o primeiro deles aos 14/12/2020, e sendo a época de reajuste dos encargos aquela estipulada de acordo com o item 6. Consta do título que o valor da compra e venda do terreno e da construção da unidade habitacional totaliza R\$120.000,00, sendo R\$8.767,63 referentes a recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$3.332,37 referentes a recursos da conta vinculada do FGTS; R\$27.420,00 referentes a desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União, e R\$80.480,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000023207220J.

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2Q4QE-RM6GD-4CUDS-GMWCH>

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

ri digital

onr



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS Nº 11.263-1Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

131.662

FOLHA

02

Bauru, 10 de dezembro de 2020.

Julio Roberto Oliveira Ros

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**Av.3 - Em 10 de dezembro de 2020.** O Instrumento Particular objeto do R.1, foi celebrado no âmbito do Programa CASA VERDE E AMARELA, razão pela qual, em virtude do disposto no artigo 36 da Lei Federal nº 11.977/2009, **os lotes destinados à construção de moradias não poderão ser objeto de remembramento pelo período de 15 (quinze) anos**, contados da data da celebração do referido título.

Selo Digital: 1126313E1000000023207420R.

Julio Roberto Oliveira Ros

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**Av.4 - Em 31 de maio de 2021.** Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 20/05/2021 pelo proprietário RODRIGO CAMPOS LEME, autônomo, RG nº 48.949.853-SSP/SP, filho de Eduardo de Oliveira Leme e de Sandra Campos Leme, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Paulo Hungaro, nº 4-57, endereço eletrônico: rodrigoleme1993@gmail.com, procede-se a presente a fim de constar que, de acordo com o Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se nº 73703/2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP aos 13/05/2021, conforme processo nº 114238/2020, **foi construído** no terreno, um **prédio residencial** com área de **38,5 m²**, que recebeu o nº **5-113** pela **Avenida Antônio Fortunato**, conforme se verifica do próprio Certificado, que acompanha o título, do qual consta a declaração para fins de dispensa da apresentação da CND/SRF, em virtude da obra se enquadrar nos requisitos do inciso VIII, artigo 30, da Lei Federal nº 8.212/1991. Base de Cálculo - Índice Sinduscon-SP: R \$72.049,29. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 9º da MP nº 996/2020 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 350.332 de 20/05/2021.

Selo Digital: 112631331000000027729421S.

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Ligia Serotini

Escreventes Autorizados

**Continua no verso**



112631.2.0131662-21

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

131.662

FOLHA

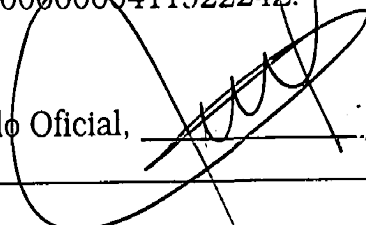
02

VERSO

**AV.5 - Em 16 de fevereiro de 2024. Prenotação nº 383.420, de 06/02/2024.**

**CANCELAMENTO:** Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do Devedor Contrato nº. 8.4444.3258628-9, 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 25/01/2024, fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 2, e o regime de afetação averbada sob o nº 3, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Base de cálculo: R\$80.480,00.

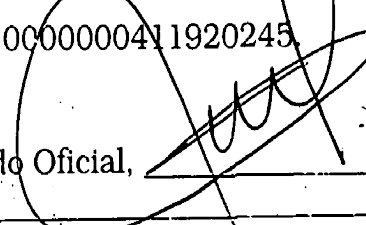
Selo Digital: 112631331000000041192224Z.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**R.6 - Em 16 de fevereiro de 2024. Prenotação nº 383.420, de 06/02/2024.**

**VENDA E COMPRA PMCMV;** Nos termos do Instrumento Particular referido na AV.5, os proprietários **RODRIGO CAMPOS LEME**, e **CARINE DE PAIVA AGUIAR**, venderam o imóvel a **MATHEUS NUNES AMBROSIO**, inscrito no CPF sob nº 537.393.758-41, brasileiro, solteiro, estivador, residente e domiciliado na Rua Tatui, 2-60, Jardim Eldorado, nesta cidade; e **LETICIA FERREIRA DA SILVA**, inscrita no CPF sob nº 513.658.568-44, brasileira, solteira, estivadora, residente e domiciliada na Praça do Macon, 61-10, Parque Boa Vista, nesta cidade, pelo preço de R\$212.500,00 (Duzentos e doze mil e quinhentos reais). Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313210000000411920245.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**R.7 - Em 16 de fevereiro de 2024. Prenotação nº 383.420, de 06/02/2024.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos do instrumento particular referido na AV.5, os proprietários **MATHEUS NUNES AMBROSIO**, e **LETICIA FERREIRA DA SILVA**, alienaram fiduciariamente o imóvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, na cidade

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2Q4QE-RM6GD-4CUDS-GMWCH>

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

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

ro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

131.662

FOLHA

03

CNM

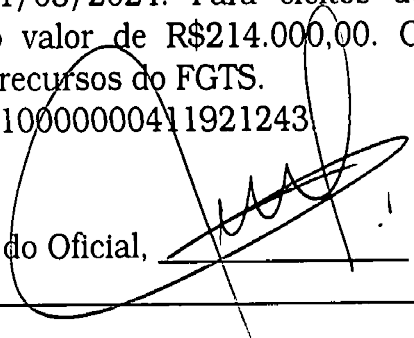
112631.2.0131662-21

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

16 de fevereiro de 2024

de Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$170.000,00 (Cento e setenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.6) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo SISTEMA PRICE, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 7,6600% e anual efetiva de 7,9347%, sendo de R\$1.220,36 o valor total do encargo inicial vencível em 01/03/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$214.000,00. O financiamento concedido aos fiduciários adveio dos recursos do FGTS.

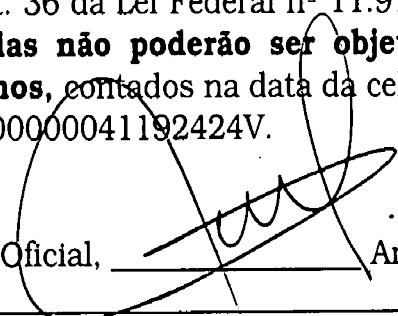
Selo Digital: 1126313210000000411921243

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**AV.8 - Em 16 de fevereiro de 2024. Prenotação nº 383.420, de 06/02/2024.**

**VEDAÇÃO AO REMEMBRAMENTO:** O Instrumento Particular referido na AV.5, 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 rememoração pelo período de 15 (quinze) anos, contados na data da celebração do referido título.**

Selo Digital: 112631331000000041192424V.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**AV.9 - Em 22 de dezembro de 2025. Prenotação nº 408.173, de 28/07/2025.**

**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\$ 218.727,00 (duzentos e dezoito mil e setecentos e vinte e sete reais), em virtude dos fiduciários MATHEUS NUNES AMBROSIO e LETICIA FERREIRA DA SILVA, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 09/10/2025, com decurso o prazo em 30/10/2025, conforme certidão datada de 31/10/2025, e atendendo ao requerimento datado de 12 de dezembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313310000000613183251.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2Q4QE-RM6GD-4CUDS-GMWCH>

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

ri digital

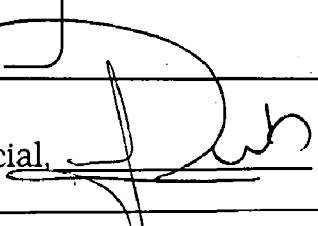
onr



CNM  
112631.2.0131662-21

Valide aqui este documento  
MATRÍCULA  
131.662

FOLHA  
03  
VERSO

O Substituto do Oficial,  Paulo Augusto da Silva.

\*\* 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/2Q4QE-RM6GD-4CUDS-GMWCH>



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





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. 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 12:39:47 horas do dia 22/12/2025  
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: 1126313C30000000613188257.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 408173



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2Q4QE-RM6GD-4CUDS-GMWCH>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2Q4QE-RM6GD-4CUDS-GMWCH>

**EM BRANCO**