



Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

79.179

FOLHA

01

DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 07 de fevereiro de 2001.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA denominada **APARTAMENTO**, identificada como n.º 34, localizada no 3º andar do **Bloco B**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTOS DUMONT**, situado na rua Assir Reze n.º 3-70, nesta cidade, município, comarca e zona da Segunda Circunscrição Imobiliária de Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura sob n.º **04/999/36**, contendo um hall de circulação, uma sala, uma cozinha, um BWC social e dois dormitórios, com a área privativa de 56,157500 metros quadrados; área real comum de divisão não proporcional de 10,81 metros quadrados, referente a **vaga de garagem n.º 28** vinculada ao apartamento, e área comum de divisão proporcional de 41,18958 metros quadrados, totalizando 108,157080 metros quadrados de área real, equivalentes a área de construção privativa de 56,157500 metros quadrados; área de construção comum de divisão não proporcional de 5,405000 metros quadrados referente a vaga de garagem n.º 28 e vinculada ao apartamento e área de construção de divisão proporcional de 20,59479 metros quadrados, totalizando em 82,15729 metros quadrados de área de construção, com a fração ideal de 1,0416700% ou 63,78979 metros quadrados do terreno onde acha-se construído o empreendimento, situado no lado par, quarteirão 13, da rua Francisco Lemos de Almeida, esquina com a rua Dr. Assir Reze, formado pela totalidade dos lotes "1 ao 5, 7, 8, 9, 16 ao 24", e pelo terreno formado pela totalidade do lote "6" e parte do lote "15", da quadra "E", do loteamento denominado "Jardim São José", nesta cidade de Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob n.º 4/999/01, com a área de 6.123,80 m2, medindo 70,00 metros de frente, confrontando com a referida rua Francisco Lemos de Almeida; 70,00 metros pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com a rua Dr. Assir Reze, quarteirão 3, lado par, com a qual faz esquina e entre estas a curva de concordância com o raio igual a 9,00 metros; 24,50 metros pelo lado esquerdo até um ponto e confrontando nesta linha com a rua Prof. Auro Custódio Alves, quarteirão 3, lado ímpar, com a qual faz esquina e entre estas a curva de concordância com o raio igual a 9,00 metros; deste ponto com deflexão a direita segue na distância de 24,00 metros até outro ponto, e dividindo nesta linha com o lote 10; daí com deflexão a esquerda segue na distância de 28,50 metros até outro ponto, e dividindo nesta linha com os lotes 10, 11 e 12; daí com deflexão a direita segue na distância de 10,00 metros até outro ponto e deste com deflexão a esquerda segue na distância de 26,00 metros até aos fundos do imóvel, e dividindo nestas duas linhas com parte do lote 15; e finalmente 45,00 metros nos fundos confrontando com a rua Santos Dumont, quarteirão 19, lado ímpar, fazendo esta via pública esquina com a rua Dr. Assir Reze, e entre estas a curva de concordância com o raio igual a 9,00 metros. **PROPRIETÁRIOS: AEDIFICANDI EMPREENDIMENTOS LTDA**, estabelecida nesta cidade de Bauru-SP, na rua Alvaro Lamônica, n.º 7-77, Jd. Estoril, devidamente inscrita no CNPJ sob n.º 01.886.226/0001-02. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro n.º 1, datado de 24/02/2000 (aquisição do terreno); R.2 datado de 24/03/2000 (incorporação); R.5, datado de

(segue no verso)

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

79.179

FOLHA

01

VERSO

23.10.2000 (instituição, especificação parcial e convenção de condomínio). A Convenção do Condomínio foi registrada sob nº 5.899, Livro 3 de Registro Auxiliar deste O.R.I. O Escrevente Autorizado _____ (André L. Guizelini Balieiro).

R. 1 - Em 07 de fevereiro de 2001. Por instrumento particular de venda e compra de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca - Carta de Crédito individual - FGTS, com força de escritura pública, lavrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na forma permitida pelas Leis Federais nºs. 4.380/64 e 5.049/66, firmado em Bauru-SP aos 29 de janeiro de 2001, protocolado em 31.01.2001 sob nº 164.832, devidamente microfilmado, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por AEDIFICANDI EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo preço de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), para PAULO FREDERICO FERREIRA SANTIAGO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CI.RG nº 10.160.540-SSP-SP e do CIC nº 068.102.198-54, residente e domiciliado em Bauru-SP, na Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisola nº 2-63. O Escrevente Autorizado _____ (André L. Guizelini Balieiro).

emolumentos mencionados na prática do R. 2 adiante

R. 2 - Em 07 de fevereiro de 2001. Pelo próprio título registrado sob nº 1 retro, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 32.000,00, foi por seu comprador, PAULO FREDERICO FERREIRA SANTIAGO, dado em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no SBS, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, - em garantia do financiamento no valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), atualizável mensalmente na forma estabelecida pela cláusula nona do instrumento, pagável em 300 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o sistema de amortização SACRE, à taxa anual de juros nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1677%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, taxa de risco de crédito e taxa de administração, importando o encargo mensal inicial em R\$ 357,19 (trezentos e cinquenta e sete reais e dezenove centavos), vencendo-se o primeiro deles de acordo com a cláusula sexta, sendo a época do recálculo dos encargos regulada conforme a cláusula décima primeira. O Escrevente Autorizado _____ (André L. Guizelini Balieiro).

Emols.: R\$ 21,05; Estado: R\$ 5,68; SINOREG: R\$ 1,05; Apos.: R\$ 4,21; Total: R\$ 32,00

Av.3 - Em 06 de outubro de 2021. Pelo título do R.4, procede-se a presente a
- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NA9ZH-PTPM7-J4QUD-YDEKB>



Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO

CNS N.º 11.263-1

Bauru, 06 de outubro de 2021.

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
79.179FOLHA
02

fim de constar o **cancelamento da hipoteca do R.2**, conforme autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE/JUCESP nº 53500000381, no item 2.2 do referido título. Base de Cálculo: R\$32.000,00.
Selo Digital: 112631331000000031100221Q.

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 06 de outubro de 2021. Por Instrumento Particular nº 1.4444.1630016-5, 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 24/09/2021, acompanhado de declaração firmada pelo adquirente em Bauru-SP aos 30/09/2021, de que a presente **não se trata de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação**, PAULO FREDERICO FERREIRA SANTIAGO, **vendeu o imóvel** para **ANDRÉ LUIS FAUSTINI ROMA**, brasileiro, nascido em 11/05/1974, solteiro, administrador, RG nº 22.952.340-7-SSP/SP e CPF nº 191.515.018-30, filho de Amauri Carlos Guardanhim Roma e de Rute Faustini Roma, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Minas Gerais, nº 17-55, apartamento 206 do bloco 2, Jardim Carvalho, pelo preço de R \$190.000,00 (cento e noventa mil reais), sendo R\$47.101,31 referentes a recursos próprios; e R\$142.898,69 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Valor Tributário: R\$182.946,32. Prenotação nº 354.932 de 30/09/2021.

Selo Digital: 112631321000000031100021W.

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.5 - Em 06 de outubro de 2021. Pelo título do R.4, o **imóvel** avaliado em R \$190.000,00, foi por ANDRÉ LUIS FAUSTINI ROMA, 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\$142.898,69 (cento e quarenta e dois mil,

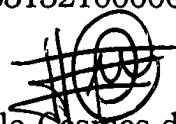
- segue no verso -

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
79.179FOLHA
02

VERSO

oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e nove centavos), atualizável mensalmente na forma estabelecida pelo item 6 do instrumento, e pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o sistema de amortização: PRICE, à taxa anual de juros balcão nominal de 7.7208% e efetiva de 8.0000%, e à taxa de juros reduzida nominal de 7.5343% a.a. e reduzida efetiva de 7.8000% 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\$1.113,55, e a taxa de juros reduzida de R\$1.095,21, vencendo-se o primeiro deles em 20/10/2021, e a época de reajuste dos encargos estipulada de acordo com o item 4. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes no título.

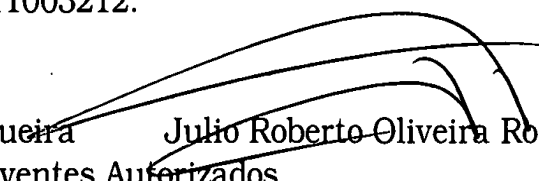
Selo Digital: 112631321000000031100121U.


Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

Av.6 - Em 06 de outubro 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 R.4, foi emitida em Bauru-SP, aos 24/09/2021, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 1.4444.1630016-5, série 0921, pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, da integralidade do crédito do **R.5**. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes no título.

Selo Digital: 1126313E10000000311003212.


Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

AV.7 - Em 28 de julho de 2025. Prenotação nº 397.215, de 25/11/2024.

CANCELAMENTO: Nos termos do requerimento firmado em Florianópolis-SC aos 16/06/2025, fica cancelada a **Cédula de Crédito Bancário - CCI** nº 1.4444.1630016-5, série 0921, averbada sob nº 6, conforme autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada.

Selo Digital: 1126313310000000564731250.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NA9ZH-PTPM7-J4QUD-YDEKB>



Valide aqui
este documento

ro n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0079179-39

MATRÍCULA

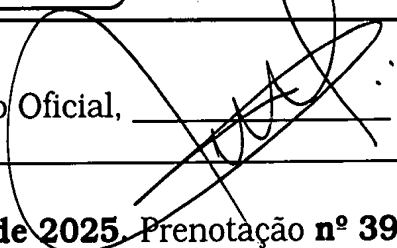
79.179

FOLHA

03

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

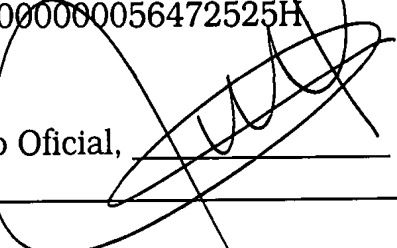
28 de julho de 2025

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 28 de julho de 2025. Prenotação n.º 397.215, de 25/11/2024.

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\$199.594,10 (cento e noventa e nove mil, quinhentos e noventa e quatro reais e dez centavos), em virtude do fiduciante ANDRE LUIS FAUSTINI ROMA, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 26/03/2025, com decurso o prazo em 16/04/2025, conforme certidão datada de 22/04/2025, e atendendo ao requerimento datado de 30 de junho de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000056472525H

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/NA9ZH-PTPM7-J4QUD-YDEKB>

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



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\$ 42,22
Ao Estado: R\$ 12,00
Ao IPESP: R\$ 8,21
Ao Reg.Civil: R\$ 2,22
Ao TJSP: R\$ 2,90
Ao Município: R\$ 0,84
Ao MPSP: R\$ 2,03
Total: R\$ 70,42

Certidão expedida às 11:06:42 horas do dia 28/07/2025
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: 1126313C30000000564730256.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 397215



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NA9ZH-PTPM7-J4QUD-YDEKB>