

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

138.215

FOLHA

01

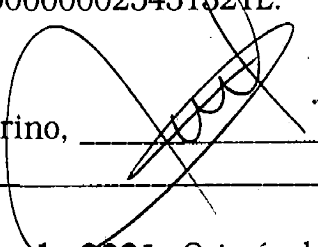
Bauru, 11 de março de 2021.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA em fase de construção, identificada sob nº 67, localizada no empreendimento **Condomínio Vargem Limpa**, situado no lado ímpar do quarteirão 2, 3 e 4 da Rua Projetada 9, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área de terreno de uso exclusivo (inclui área do terreno na projeção da edificação) de 144,0000; sendo 45,4700 de área privativa (principal); 98,5300 de outras áreas privativas (acessórias); 95,4756 metros quadrados área de terreno de uso comum; 239,4756 metros quadrados de área de terreno total; correspondendo-lhes ainda uma **fração ideal** no terreno e nas coisas de uso comum de **0,005158%**.

CADASTRO: 4/3747/1 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ nº 32.772.117/0001-80, NIRE/JUCESP nº 35235449708, sediada em Bauru-SP, na Rua Sete de Setembro, nº 11-17, sala 08, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **130.932** de 18/07/2019, e seu **Registro nº 4** de 24/10/2019 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 346.478 de 27/01/2021.
Selo Digital: 1126313E1000000025431321L.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 11 de março de 2021. O imóvel acha-se gravado com os seguintes ônus: 1) Por Escritura de Constituição de Servidão Gratuita Administrativa por Destinação de Uso de Drenagem de Águas Pluviais lavrada aos 04/10/2019, páginas 065/068 do livro 1149 do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, acompanhada de requerimento firmado em Bauru-SP aos 17/10/2019, e de Certidão nº 643/2019, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP aos 02/09/2019, PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **instituiu** em favor do **MUNICÍPIO DE BAURU**, CNPJ nº 46.137.410/0001-80, sediada na Praça das Cerejeiras, nº 1-59, Vila Noemi, **servidão administrativa** por destinação de uso de canal de drenagem existente para atender o escoamento natural das águas, sobre uma faixa de terreno no imóvel da presente matrícula, com a seguinte descrição: tem início no marco 01, cravado junto a divisa que divide por um lado com a Rua Projetada 01 do loteamento Vargem Limpa I, e por outro com a matrícula nº 130.932 - 2º O.R.I.;

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CTQG3-G6MTD-ZBGC9-RW6CW>
M 130.932 / Unidade Habitacional - nº 67

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

138.215

FOLHA

01

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CTQG3-G6MTD-ZBGC9-RW6CW>

daí segue confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 130.932 - 2º O.R.I. com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 110°43'27" e distância de 31,03 metros até o marco 02; azimute 104°01'23" e distância de 41,18 metros até o marco 03; azimute 103°36'59" e distância de 22,25 metros até o marco 04; azimute 103°38'07" e distância de 26,17 metros até o marco 05; azimute 104°25'20" e distância de 37,88 metros até o marco 06; azimute 104°28'03" e distância de 178,17 metros até o marco 07; azimute 104°23'02" e distância de 4,74 metros até o marco 08; azimute 103°55'57" e distância de 18,10 metros até o marco 09; azimute 87°55'49" e distância de 2,91 metros até o marco 10; daí segue confrontando com a Rua Projetada 04 do loteamento Vargem Limpa I com azimute 194°28'03" e distância de 3,96 metros até o marco 11; daí segue confrontando com o imóvel objeto da matrícula 130.932 - 2º O.R.I. com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 267°55'49" e distância de 2,31 metros até o marco 12; azimute 283°55'57" e distância de 19,01 metros até o marco 13; azimute 284°26'11" e distância de 6,56 metros até o marco 14; azimute 284°28'03" e distância de 174,30 metros até o marco 15; azimute 284°26'57" e distância de 38,34 metros até o marco 16; azimute 283°38'07" e distância de 27,87 metros até o marco 17; azimute 283°35'33" e distância de 20,57 metros até o marco 18; azimute 284°01'23" e distância de 43,77 metros até o marco 19; azimute 290°59'01" e distância de 29,67 metros até o marco 20; daí segue confrontando com a Rua Projetada 01 do loteamento Vargem Limpa I com azimute 14°28'03" e distância de 3,82 metros até o marco 01, ponto inicial desta descrição totalizando uma área de 1.377,85 metros quadrados, tendo sido atribuído à servidão para fins fiscais o valor de R\$1.000,00 (um mil reais). Consta do título que foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 04/09/2019, válida até 02/03/2020, código de controle da certidão: 538D.0D33.7ECC.522E. Valor Tributário: R\$297.369,74. Prenotação nº 332.697 de 17/10/2019. Selo Digital: 112631321000000009346619C, registrada sob nº 2 de 24/10/2019 da matrícula nº **130.982** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP; **2) A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma** do empreendimento **Condomínio Vargem Limpa**, juntamente com outras, esta compreendida na **hipoteca** a seguir: a proprietária e incorporadora PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **deu em primeira e especial hipoteca** as futuras 191 (cento e noventa e uma) unidades autônomas e as respectivas frações ideais do terreno do empreendimento denominado **Condomínio Vargem Limpa**, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$27.502.090,00, à **CAIXA ECONÔMICA**

- continua na folha 2 -



CNM: 1126312.0138215-53

ro 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

138.215

FOLHA

02

Bauru, 11 de março de 2021.

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, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/PMCMV**, no valor de R \$18.670.648,44 (dezoito milhões, seiscentos e setenta mil, seiscentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), destinado a construção/legalização nas obras das referidas unidades habitacionais, a serem concluídas no prazo de 24 meses, sendo 18 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 proprietário/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 14/04/2020, válida até 11/10/2020, código de controle da certidão: 290A.9069.711B.03F3. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.* Prenotação nº 337.963 de 17/04/2020. *Selo Digital: 1126313210000000175520208*, registrada sob nº 6 de 23/04/2020 da matrícula nº **130.982** deste 2º O.R.I. *Selo Digital: 1126313E1000000025431421J.*

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 11 de março de 2021. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionado no **item 2 da 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: 1126313310000000254315213.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 11 de março de 2021. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1012072-2, 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 18/12/2020,

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CTQG3-G6MTD-ZBGC9-RW6CW>
M 130.932 / Unidade Habitacional - nº 67Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

138.215

FOLHA

02

VERSO

PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **GUILHERME RIBEIRO GONÇALVES**, brasileiro, nascido aos 31/05/1999, solteiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimento, CPF nº 484.754.118-94, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua João Leão, nº 2-99, Conjunto Habitacional Engenheiro Octávio Rasi, pelo preço de R \$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). 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. *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 346.478 de 27/01/2021. Selo Digital: 1126313210000000254316213.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 11 de março de 2021. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$143.990,00, foi por GUILHERME RIBEIRO GONÇALVES, 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: 19/12/2022, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$104.591,36 (cento e quatro mil, quinhentos e noventa e um reais e trinta e seis centavos), *estando incluso nesta quantia despesas acessórias ao financiamento*, 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 de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$671,20, vencendo-se o primeiro deles aos 18/01/2021, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 5. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CTQG3-G6MTD-ZBGC9-RW6CW>



ro 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

138.215

FOLHA

03

Bauru, 11 de março de 2021.

futura unidade autônoma totaliza R\$143.990,00, sendo R\$25.145,64 referentes a recursos próprios; R\$3.259,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$11.000,00 referentes ao valor dos recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, e R\$104.591,36 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000254317211.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Av.5 - Em 25 de abril de 2022. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em Bauru-SP aos 06/04/2022, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 138.215**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **4/3747/068**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **3-182** da **Rua Projetada 09**, conforme se verifica da Av.8 e R.9 da matrícula nº 130.932 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.561** de 25/04/2022, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 360.769 de 23/03/2022.

Selo Digital: 1126313E10000000360519224.

Felipe Faria de Castro
Escrevente AutorizadoAmérico Zanetti Junior
Oficial Interino

R.6 - Em 25 de abril de 2022. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula**, foi atribuída a **GUILHERME RIBEIRO GONÇALVES**, pelo valor de R\$118.990,00. Base de Cálculo: R\$118.990,00.

Selo Digital: 112631321000000036013122E.

Felipe Faria de Castro
Escrevente AutorizadoAmérico Zanetti Junior
Oficial Interino

Continua no verso



112631.2.0138215-53

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

138.215

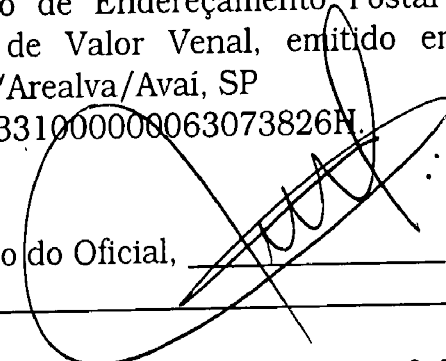
FOLHA

03

VERSO

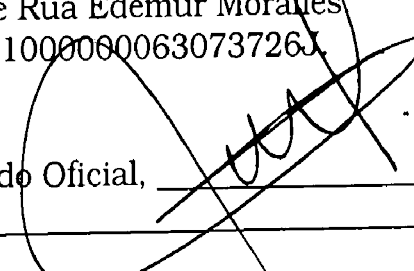
AV.7 - Em 02 de março de 2026. Prenotação nº 410.007, de 03/09/2025.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº 17023-024, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 27/02/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru/Arealva/Avai, SP
Selo Digital: 112631331000000063073826N.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

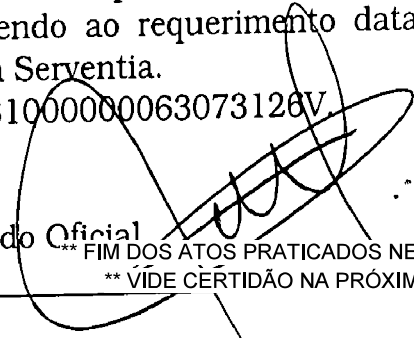
AV.8 - Em 02 de março de 2026. Prenotação nº 410.007, de 03/09/2025.

ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO: Por força do(a) Lei/Decreto Municipal nº 1905, de 28/07/2020, a Rua Projetada 9, do loteamento denominado Vargem Limpa I, passou a denominar-se Rua Edemur Moraes
Selo Digital: 112631331000000063073726J.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

Av.9 - Em 02 de março de 2026. Prenotação nº 410.007, de 03/09/2025.

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\$ 152.898,50 (cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos), em virtude do fiduciante GUILHERME RIBEIRO GONÇALVES, já qualificado, não ter(em) purgado a mora quando da sua intimação em 16/12/2025, com decurso o prazo em 12/01/2026, conforme certidão datada de 13/01/2026, e atendendo ao requerimento datado de 09 de fevereiro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631331000000063073126V.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VÍDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CTQG3-G6MTD-ZBGC9-RW6CW>

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. 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 11:36:24 horas do dia 02/03/2026
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: 1126313C30000000630736261.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 410007



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CTQG3-G6MTD-ZBGC9-RW6CW>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CTQG3-G6MTD-ZBGC9-RW6CW>

EM BRANCO

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em Um só lugar

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

