

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA

115.173

FOLHA

01

Bauru, 20 de Março de 2015

IMÓVEL: APARTAMENTO 941, localizado no 4º pavimento, do Bloco 9, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II**, situado na Rua Dois nº 1-96, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa - 42,8400 metros quadrados; comum - 5,2707 metros quadrados; total - 48,1107 metros quadrados; correspondente a fração Ideal de 0,4808% ou 59,8017 metros quadrados no terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 12.438,75 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 79.885, na qual encontra-se registrada sob nº 11, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.818, nesta Serventia. PMB (maior área): 05/1390/04.

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, sediada em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.9/79.885, em 16/4/2013, nesta Serventia.

O Escrevente Autorizado,

Emols. R\$1,99; Est. R\$0,36; Apos. R\$0,42; RC. R\$0,10; TJ. R\$0,10; ISS. R\$0,04 (custas e emolumentos de acordo com o art. 42, da Lei 11.977/2009, com a nova redação dada pela Lei 12.424/2011). Protocolo/microfilme 290954 de 18/3/2015 - ALS/TPBP.

Av.1/115.173, em 20 de março de 2015.

Procede-se a presente para consignar que: a) o imóvel nesta descrito (juntamente com os demais imóveis do empreendimento) integra o patrimônio do fundo financeiro do PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, regido pela Lei nº 10.188/2001, e será objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei 11.977 de 7/7/2009; b) referido imóvel, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1) não integram o ativo da CEF; 2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; 3) não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; 5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; 6) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR.

O Escrevente Autorizado,

Protocolo/microfilme 290954 de 18/3/2015 - ALS/TPBP.

segue verso

MATRÍCULA	FOLHA
115.173	01
	VERSO

Av.2/115.173, em 18 de novembro de 2015.
Pelo instrumento particular a seguir registrado e ainda nos termos do § 7º, art. 2º, da Lei 10.188, de 12/2/2001 (Programa de Arrendamento Residencial), com a redação alterada pela Lei 10.859, de 14/4/2004, e Lei 11.474, de 15/5/2007, procede-se a presente para constar que, o imóvel objeto desta matrícula ficou liberado de todas as restrições constantes no item "b" da Av.1 desta. Compareceu no ato como anuente, na qualidade de proprietária fiduciária (conforme definido no § 3º, art. 2º, da Lei 10.188/2001): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificada, no ato representada por ~~Ronaldo Inacio~~, GPE 065.095.878-07 (conforme procuração e substabelecimento microfilmados nesta serventia sob nº 277.608 e 289.711).
O Escrevente Autorizado,
Protocolo/Microfilme 297.389 de 9/11/2015 - ALS/TPBP.

R.3/115.173, em 18 de novembro de 2015.
Por instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel, com parcelamento e alienação fiduciária em garantia no programa minha casa minha vida - PMCMV - recursos FAR, firmado em Bauru, aos 6/5/2015, **NILCE BATISTA DA SILVA**, brasileira, solteira, auxiliar de produção, RG 42.043.977-8-SSP/SP, CPF 372.861.398-35, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Alziro Zarur nº 1-25, adquiriu da **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada, no ato representada por ~~Ronaldo Inacio~~, CPF 065.095.878-07 (conforme procuração e substabelecimento microfilmados nesta serventia sob nº 277.608 e 289.711), na condição de representante do **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, fundo financeiro criado por determinação constante do caput do art. 2º, da Lei 10.188, de 12/2/2001, com a redação alterada pela Lei 10.859, de 14/4/2004 e Lei 11.474, de 15/5/2007, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50, o imóvel objeto desta matrícula (cep 17100-000), pelo preço de R\$75.913,46 (setenta e cinco mil novecentos e treze reais e quarenta e seis centavos), nos termos constante do registro imediatamente seguinte. Foram apresentadas no ato as certidões: negativa de débitos trabalhistas nº 184961921/2015, emitida em 11/11/2015 (válida até 8/5/2015) e positiva de débitos trabalhistas, com efeito de negativa, nº 184961653/2015, emitida em 11/11/2015 (válida até 8/5/2015). 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, à qual resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive do credor fiduciário adiante qualificado (códigos hash acd6 9430 426e 11ef c774 41bc 4251 975b 2986 a83c // 14b8 cb41 93b0 d165 35be bae2 af5f e61a 3a46 269d // 36a9 15ce cc7d 3f91 f89c 9913 c96a b2b4 525f a119).
O Escrevente Autorizado,

segue fls. 2

M55.1

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA
115.173

FOLHA
02

Bauru, 18 de Novembro de 2015

Emols. R\$159,51; Est. R\$45,33; Apos. R\$23,37; RC. R\$8,39; TJ. R\$10,94; MP R\$7,65; ISS R\$ 3,19 (FAR/PMCMV)
Protocolo/Microfilme 297.389 de 9/11/2015 - ALS/TPBP.

R.4/115.173, em 18 de novembro de 2015.
Nos termos do instrumento particular objeto do registro anterior, **NILCE BATISTA DA SILVA**, já qualificada, constituiu-se devedora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, no ato representado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, através de seu procurador anteriormente nomeado, da importância de R\$75.913,46 (setenta e cinco mil novecentos e treze reais e quarenta e seis centavos), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. Modalidade - parcelamento; Origem dos Recursos - FAR/PMCMV; sistema de amortização - SAC; prazo de amortização - 120 meses; taxa de juros - não há; encargo a ser pago - R\$38,00; vencimento do primeiro encargo mensal - 6/6/2015; forma de pagamento na data da contratação - boleto bancário; valor da garantia fiduciária - R\$75.913,46. Foi apresentada no ato a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 187013666/2015 expedida em 17/11/2015 (válida até 14/5/2016). Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário em virtude de mora não purgada e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.
O Escrevente Autorizado,
Emols. R\$159,51; Est. R\$45,33; Apos. R\$23,37; RC. R\$8,39; TJ. R\$10,94; MP R\$7,65; ISS R\$ 3,19 (FAR/PMCMV)
Protocolo/Microfilme 297.389 de 9/11/2015 - ALS/TPBP.

Av.5/115.173, em 27 de março de 2024.
Por instrumento particular datado de 28/9/2023 (autorização de baixa de garantia de contratos enquadrados pela Portaria MCID nº 1.248/2023), subscrito por Helena Maria Antunes Barata, representante legal da Caixa Econômica Federal – CEF, que por sua vez, representa o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (exibida por intermédio de arquivo eletrônico, conforme item 368.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, sendo conferida a sua origem, integridade e elementos de segurança), acompanhado por requerimento datado de 26/3/2024, procede-se a presente para constar o **cancelamento da alienação fiduciária** objeto do **R.4** desta matrícula, conforme autorização da credora supracitada. 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

Continua no verso

MATRÍCULA
115.173

FOLHA
02

CNM: 111534.2.0115173-33

Bens, e resultou negativa em relação às partes (códigos hash: 9933 4e69 2ae6 89c6 1c92 597b 073a f016 eb9a a9b7 - 5278 bb57 db21 745c d7ef 0541 b8d7 9943 a1a4 8145).

Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza
oficial substituta

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$71,33; Est. R\$20,27; Sec. Faz. R\$13,87; RC. R\$3,75; TJ. R\$4,89; ISS. R\$1,43; MP. R\$3,42. Selo digital nº 111534331000000059010624Q.

gs Protocolo/microfilme 395.047, de 26/3/2024.

Av.6/115.173, em 29 de novembro de 2024.

Procede-se a presente a fim de constar o **casamento** de Nilce Batista da Silva e Victor Augusto Limão, contraído aos 11/6/2016, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar seu nome de casada, ou seja, Nilce Batista da Silva Limão, conforme comprova a certidão nº 119073 01 55 2016 3 00006 097 0001347 52, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta comarca de Bauru/SP, aos 10/4/2018, cuja cópia integra o título a seguir registrado.

Thiago Neves Pereira
Escrivente

Eduardo Camillo Paduotto
Oficial Substituto

Emols.R\$22,10; Est.R\$6,28; Sec.Faz.R\$4,30; R.C.R\$1,16; T.J.R\$1,52; ISS.R\$0,44; MP.R\$1,06. Selo digital: 111534331000000067030824L.

Protocolo/Microfilme 404.674 de 26/11/2024 – trn/ecp.

R.7/115.173, em 29 de novembro de 2024.

Por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º, do Artigo 61, da Lei 4.380/1964, de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, acompanhado de Anexo I, firmados em Bauru/SP, aos 19/11/2024, **RAFAEL YAN ZORZELLA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, administrador, RG 54.587.236-4 SSP/SP, CPF 432.991.888-95, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Raul Crevelente Guedini, nº 1-78, adquiriu de **Nilce Batista da Silva Limão**, RG 42.043.977-8 SSP/SP, CPF 372.861.398-35, autorizada por seu marido, **Victor Augusto Limão**, CNH nº 04953772061 DETRAN/SP, CPF 330.606.348-74, brasileiros, vendedores, casados sob o regime

Continua na ficha nº 03

MATRÍCULA
115.173

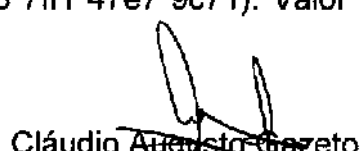
FOLHA
03



CNM: 111534.2.0115173-33
Bauru, 29 de Novembro de 2024

da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Dois, nº 1-96, bloco 9, apartamento 41, pelo preço de R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.056-265). Do preço acima, R\$35.449,64 (trinta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta e quatro centavos), referem-se a recursos próprios; R\$2.760,00 (dois mil e setecentos e sessenta reais), referem-se ao Desconto / Subsídio concedido pelo FGTS / União; e R\$136.790,36 (cento e trinta e seis mil, setecentos e noventa reais e trinta e seis centavos), foram concedidos conforme R.8/115.173. Foi emitida em nome da transmitente, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob o número 82733253/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 29/11/2024, válida até 28/5/2025. 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, e que resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: 15da 56f3 338d ffe7 78e5 82db ccd1 67ac 1ae5 49eb - d779 ecd9 b667 0304 f1e2 dcd5 34c4 586f 68ad f907 - 1294 e86f 09f5 a855 bdd0 0cf1 094a 65e8 f875 0ea3 - 706f ffc9 ed2e 11c6 53cc 3b73 1f48 7ff1 47e7 9c71). Valor venal total (2024): R\$113.487,87. PMB: 5/1390/437.


Thiago Neves Pereira
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$530,85; Est.R\$150,87; Sec.Faz.R\$103,26; R.C.R\$27,94; T.J.R\$36,44; ISS.R\$10,61; MP.R\$25,48 (PMCMV - Lei 14.620/2023). Selo digital: 111534321000000067030924L.
Protocolo/Microfilme 404.674 de 26/11/2024 – tnp/ecp.

R.8/115.173, em 29 de novembro de 2024.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.7/115.173, **RAFAEL YAN ZORZELLA DA SILVA**, 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 Larissa Roldão Agárie, CPF 315.569.018-60 (procuração e substabelecimento microfilmados sob os números 404.271 e 404.360, nesta Serventia), da importância total de R\$136.790,36 (cento e trinta e seis mil, setecentos e noventa reais e trinta e seis 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 imóvel

Continua no verso

MATRÍCULA

115.173

FOLHA

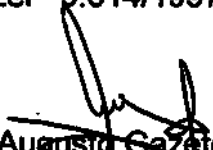
03

VERSO

CNM: 111534.2.0115173-33

usado. 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\$175.000,00. Prazo Total (meses): 420. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/12/2024. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituídos 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 emitida em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob o número 83216456/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 2/12/2024, válida até 31/5/2025. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.


Thiago Neves Pereira
Escrivente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$530,85; Est.R\$150,87; Sec.Faz.R\$103,26; R.C.R\$27,94; T.J.R\$36,44; ISS.R\$10,61; MP.R\$25,48 (PMCMV - Lei 14.620/2023). Selo digital: 1115343210000000670310242.

Protocolo/Microfilme 404.674 de 26/11/2024 – tnp/ecp.

Av.9/115.173, em 17 de dezembro de 2025.

Procede-se a presente, nos termos do Art. 176, § 1º, inciso II, 3, b, da Lei nº 6.015/1973, a fim de constar a atualização dos dados cadastrais do imóvel objeto desta matrícula, a saber: a) inscrito no Cadastro Municipal como **Setor 5, Quadra 1390, Lote 437**; e c) código de endereçamento postal - Cep: 17.056-265.


Thiago Neves Pereira
Escrivente


Claudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Selo digital nº 1115343E1000000079535325S.

Protocolo/microfilme nº 414.897 de 26/8/2025 – ipm/cag.

Av.10/115.173, em 17 de dezembro de 2025.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 10/12/2025, subscrito por Milton Fontana (CPF 575.672.049-91), representante da credora fiduciária,

Continua na ficha nº 04

006.1

MATRÍCULA
115.173

FOLHA
04

CNM: 111534.2.0115173-33

Bauru, 17 de dezembro de 2025

Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 399.251 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 17.056-265), 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.8 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 Rafael Yan Zorzella da Silva, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$177.824,95 (cento e setenta e sete mil, oitocentos e vinte e quatro reais e noventa e cinco 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 (códigos hash: foi2 u4h6 3j - 85ef vewy qa). Valor venal total (2025): R\$119.014,73 / Base de Calculo do ITBI: R\$177.825,00.


Thiago Neves Pereira
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$332,73; Est.R\$94,56; Sec.Faz.R\$64,72; R.C.R\$17,51; T.J.R\$22,84; ISS.R\$6,65; MP.R\$15,97. Selo digital nº 111534331000000079535525A.
Protocolo/microfilme nº 414.897 de 26/8/2025 – ipm/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 8 **página(s)**, extraída da matrícula **115173**, 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, 22 de dezembro de 2025. 15:58:48 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

Oficial..... R\$ 44,20
Estado..... R\$ 12,56
SEFAZ..... 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: 414897

Controle: 
1005995

Página: 0008/0008



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1115343C30000000795356250



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MYLMH-ETPZC-6BZ65-RBAJT

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/MYLMH-ETPZC-6BZ65-RBAJT>

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

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