



ro n.º 2 - Registro Geral

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

CNS N.º 11.263-1

Bauru, 09 de junho de 2020.

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
133.745FOLHA
01

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 1 da Rua Cabo Antonio Venâncio de Araújo, distante 34,00 metros da esquina da Rua Sargento José dos Santos, correspondente a parte do lote Z, identificado como **lote Z-1 da quadra 26** do loteamento denominado **Vila Industrial**, nesta cidade de **Bauru-SP**, com área de **231,00 m²**, medindo 5,50 metros de frente e de fundos, por 42,00 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Cabo Antonio Venâncio de Araújo; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel com os lotes Y, W e V; do lado esquerdo com parte do lote Z, identificado como lote Z-2, e nos fundos com o lote U. Trata-se de lote regular com todos os ângulos internos de 90°.

CADASTRO: 4/1385/26.

PROPRIETÁRIO: TADEU NAVARRO PASSOS, brasileiro, nascido aos 22/02/1977, solteiro, vendedor, RG nº 26.428.483-5-SSP/SP e CPF nº 212.971.608-35, filho de Luiz Mario Carvalho Passos e de Iraci Navarro Passos, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Ezequiel Ramos, nº 14-5, Vila Cardia.

REGISTRO ANTERIOR: R.13 de 17/07/2019 da matrícula nº **36.808** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A presente matrícula foi elaborada mediante Certidão nº 197/2020, expedida aos 18/02/2020, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP. Prenotação nº 338.924 de 04/06/2020.

Selo Digital: 1126313E1000000018387520Z

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.**Av.1 - Em 19 de janeiro de 2024.** Prenotação nº 382.639 de 17/01/2024.

CASAMENTO: Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 26/10/2023, procede-se a presente a fim de constar que, TADEU NAVARRO PASSOS, **casou-se em 28/12/2022** sob o regime da **comunhão parcial de bens**, com **JOSIANE CASTÔR GONÇALVES**, brasileira, nascida em 12/07/1983, solteira, agente administrativo, CPF nº 318.186.388-27, filha de Valter Gonçalves e de Ivone Maria Castôr Gonçalves, permanecendo os contraentes a assinarem **os mesmos nomes**, conforme consta da cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída em 28/12/2022 da matrícula nº 116517 01 55 2022 2 00289 114 0053420 63 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4TFS-FCTR3-2PTRH-RX9T2>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

133.745

FOLHA

01

VERSO

e Tutelas do 1º Subdistrito da comarca de Bauru-SP, que acompanha o título.
Selo Digital: 1126313310000000528141245.

Escrevente Autorizada,  Simone Angélica Pinheiro Cosmos.

R.2 - Em 19 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.641 de 17/01/2024.

VENDA E COMPRA: Por Instrumento Particular nº 8.4444.3125461-4, 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 Lei Federal nº 14.620/2023, firmado em Bauru-SP, aos 24/10/2023, TADEU NAVARRO PASSOS, casado com JOSIANE CASTOR GONÇALVES, **vendeu o imóvel** para **VITORIA GABRIELA BASTOS DE MATOS**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, CPF nº 472.044.888-73, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Luiz Berro, nº 4-38, Bairro dos Tangaras, pelo preço de R\$70.748,00 (setenta mil, setecentos e quarenta e oito reais). *Emolumentos e selos cobrados nos termos do Art. 43 da Lei Federal nº 11.977/2009 - Programa MINHA CASA, MINHA VIDA - com redução de 50%.*

Selo Digital: 1126313210000000528143243.

Escrevente Autorizada,  Simone Angélica Pinheiro Cosmos.

R.3 - Em 19 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.641 de 17/01/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo título do R.2, **o imóvel e a acessão física que nele vier a ser incorporada**, avaliado em R\$152.000,00, foi por VITORIA GABRIELA BASTOS DE MATOS, 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\$80.150,40 (oitenta mil, cento e cinquenta reais e quarenta centavos), *estando incluído nesta quantia despesas acessórias ao financiamento*, destinado ao pagamento do preço do terreno e da construção daquela unidade habitacional, a ser construída no prazo de 6 meses, nas condições constantes dos itens 4 e 5 do instrumento, atualizável mensalmente na forma estabelecida

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4TFS-FCTR3-2PTRH-RX9T2>



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

133.745

FOLHA

02

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 19 de janeiro de 2024.

pelo item 8, e pagável no prazo de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o Sistema de Amortização: PRICE, à taxa de juros contratada nominal de 4.7500% a.a., efetiva de 4.8547% a.a., nominal de 0.3950% a.m., e efetiva de 0.3958% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas a prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial à taxa de juros contratada de R\$409,48, vencendo-se o primeiro deles em 22/11/2023, 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 \$140.000,00, sendo R\$14.149,60 referentes a recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$49.500,00 referentes a desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União, e R\$76.350,40 o valor do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000528144241.

Escrevente Autorizada,  Simone Angélica Pinheiro Cosmos.

Av.4 - Em 19 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.641 de 17/01/2024.

VEDAÇÃO AO REMEMBRAMENTO: O Instrumento Particular objeto do R.2, 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 lembramento pelo período de 15 (quinze) anos**, contados da data da celebração do referido título.

Selo Digital: 1126313E1000000052814524B.

Escrevente Autorizada,  Simone Angélica Pinheiro Cosmos.

AV.5 - Em 02 de março de 2026. Prenotação nº 407.136, de 04/07/2025.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17065-200**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 20/02/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru/SP

Continua no verso



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

FOLHA

133.745

02

VERSO

Selo Digital: 1126313310000000631090264.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.6 - Em 02 de março de 2026. Prenotação nº 407.136, de 04/07/2025.

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\$ 156.376,00 (cento e cinquenta e seis mil e trezentos e setenta e seis reais), em virtude da fiduciante VITORIA GABRIELA BASTOS DE MATOS, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 11/12/2025, com decurso o prazo em 07/01/2026, conforme certidão datada de 08/01/2026, e atendendo ao requerimento datado de 19 de fevereiro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631331000000063108426X.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** 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/B4TFS-FCTR3-2PTRH-RX9T2>



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, Onus 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 *09:11:58 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: 1126313C3000000631089263.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 407136



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4TFS-FCTR3-2PTRH-RX9T2>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4TFS-FCTR3-2PTRH-RX9T2>

EM BRANCO