



Livro 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

138.300

FOLHA

01

Bauru, 11 de março de 2021.

CNM: 112631.2.0138300-89

M 130.932 / Unidade Habitacional - nº 152

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA em fase de construção, identificada sob **nº 152**, 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 240,4300; sendo 45,4700 de área privativa (principal); 194,9600 de outras áreas privativas (accessórias); 40,7870 metros quadrados área de terreno de uso comum; 281,2170 metros quadrados de área de terreno total; correspondendo-lhes ainda uma **fração ideal** no terreno e nas coisas de uso comum de **0,006057%**.

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 346.488 de 27/01/2021.

Selo Digital: 1126313E1000000025438321E.

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/MDBY7-RMXY8-5V9HX-DTL8D>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

138.300

FOLHA

01

VERSO

CNM: 112631.2.0138300-89

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDBY7-RMXY8-5V9HX-DTL8D>

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 -

**livro n.º 2 - Registro Geral****2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1**Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

138.300

FOLHA

02

Bauru, 11 de março de 2021.

CNM: 112631.2.0138300-89

M 130.932 / Unidade Habitacional - nº 152

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: 1126313E1000000025438421C.*

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: 112631331000000025438521W.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 11 de março de 2021. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1003504-0, 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/MBY7-RMXY8-5V9HX-DTL8D>Documento 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

138.300

FOLHA

02

VERSO

CNM: 112631.2.0138300-89

PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **THAIS SILVA CAMARGO**, nascida aos 07/05/1990, mecânica, RG nº 46.759.723-SSP/SP e CPF nº 404.400.508-71, e seu marido **WILLIANS CESAR DE AQUINO MAGALHÃES**, nascido aos 27/07/1992, vendedor, RG nº 48.930.083-SSP/SP e CPF nº 388.860.638-14, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Rua São Vicente, nº 14-73, Vila Bela, 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 346.488 de 27/01/2021.
Selo Digital: 112631321000000025438621W.

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 THAIS SILVA CAMARGO e seu marido WILLIANS CESAR DE AQUINO MAGALHÃES, 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\$115.192,00 (cento e quinze mil, cento e noventa e dois reais), 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 5,00% e efetiva de 5,1161%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$635,67, vencendo-se o primeiro deles aos 11/01/2021, e sendo a época do reajuste dos encargos

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDBY7-RMXY8-5V9HX-DTL8D>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



viro 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

138.300

FOLHA

03

Bauru, 11 de março de 2021.

CNM: 112631.2.0138300-89

aquela estipulada no item 5. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R \$143.990,00, sendo R\$9.544,00 referentes a recursos próprios; R\$8.254,00 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\$115.192,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000025438721U.

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 138.300**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP**, sob nº **4/3747/153**, 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: 1126313E1000000036061022K.

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 **THAIS SILVA CAMARGO** e seu marido **WILLIANS CESAR DE AQUINO MAGALHÃES**, pelo valor de R\$118.990,00. Base de Cálculo: R\$118.990,00.

Selo Digital: 1126313210000000360216224.

Felipe Faria de Castro
Escrevente AutorizadoAmérico Zanetti Junior
Oficial Interino

** 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/MBY7-RMXY8-5V9HX-DTL8D>

M 130.932 / Unidade Habitacional - nº 152

Documento 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

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, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022. "§ 11. 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 11:45:14 horas do dia 14/10/2025
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: 1126313C3000000058754425U.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS
CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDBY7-RMXY8-5V9HX-DTL8D>