

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

112.269

FOLHA

01

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, em fase de construção, identificada sob nº 711, localizada no 1º Pavimento ou andar térreo do **Bloco 07** do empreendimento denominado **Residencial Portal da Colina**, situado na Rua Mário dos Reis Pereira, quarteirão 02, lado ímpar, nesta cidade de Bauru-SP, com a área privativa de 49,930 m², a área comum 6,210 m², totalizando em **56,140 m²** de área construída, correspondendo a **fração ideal** no terreno de **0,005147**.

CADASTRO: 04/1668/020 - empreendimento

PROPRIETÁRIA: **CARMELITA PEREIRA CUNHA CASTRO**, brasileira, viúva, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 3.713.070-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 049.176.828-19, domiciliada em Bauru-SP, onde reside na Rua Alfredo Ruiz nº 20-80, Jardim Estoril.

INCORPORADORA: **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na cidade de Curitiba-PR, na Travessa Amando Mann nº 286, Mercês, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.578.623/0001-70.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 de 13/06/2002 (aquisição da área) e **R.03** de 30/03/2011 (incorporação imobiliária) da matrícula nº **82.611** deste Oficial de Registro de Imóveis.

O Oficial Interino,

Rubens Pereira de Mello e Souza

Av.01 - Em 14 de dezembro de 2011. A totalidade das frações ideais do terreno que correspondem as 194 (cento e noventa e quatro) **futuras unidades autônomas** do empreendimento denominado **Residencial Portal da Colina**, avaliadas em R\$ 17.072.000,00 (dezessete milhões e setenta e dois mil reais), foram pela proprietária do terreno, **CARMELITA PEREIRA CUNHA CASTRO**, dada em **primeira e especial hipoteca** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento concedido à incorporadora **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, com origem em recursos do FGTS, no valor de R\$ 7.223.560,04 (sete milhões, duzentos e vinte e três mil, quinhentos e sessenta reais e quatro centavos), destinado à construção das unidades habitacionais do referido empreendimento denominado **Residencial Portal da Colina**, a ser concluída no prazo de 15 meses, nas condições constantes da cláusula 15ª, amortizável no prazo de 24 meses a contar do dia 1º do mês

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEBDK-W96EL-7XVKU-AH5T6> M.82.611 / Apartamento 711 do Bloco 07



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

112.269

FOLHA

01

VERSO

subsequente ao término da obra, definido pelo Cronograma Físico financeiro e de Desembolso do empreendimento, cujo saldo devedor bem como as prestações de amortização e juros serão atualizados mensalmente, nos termos da cláusula 20ª, sendo que, durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente à taxa efetiva de 8,3001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, nos termos da cláusula 6ª. Demais cláusulas e condições constantes no título; conforme se verifica do Instrumento Particular nº 855551514384, firmado em Bauru-SP aos 15/09/2011, lavrado pela Caixa Econômica Federal, nos termos da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966 e Decreto-Lei nº 70/1966, acompanhado de declaração firmada pela garantidora aos 28/09/2011, devidamente registrado sob nº 06 de 28/11/2011 na Matrícula nº 82.611 deste Oficial de Registro de Imóveis.


José de Lima Sabino


Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

Av.02 - Em 14 de dezembro de 2011. Pelo título do R.03, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.01**, ou seja, somente com relação a esta fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme autorizado pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na cláusula 1ª, parágrafo 2º do referido título.


José de Lima Sabino


Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.03 - Em 14 de dezembro de 2011. Por Instrumento Particular nº 855551649527, 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 Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP aos 08/11/2011, do qual consta declaração de que a presente se trata de aquisição do primeiro imóvel residencial, a proprietária CARMELITA PEREIRA CUNHA CASTRO, e a incorporadora CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA, **venderam a fração ideal do terreno a que corresponderá a respectiva futura unidade autônoma para DAVI SILVA SCARPARO**, brasileiro, solteiro, nascido aos 05/01/1983, contador, portador da cédula de identidade RG nº 33.195.355-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 220.421.288-13, domiciliado em Bauru-SP, onde reside na Rua

- continua na folha nº 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEBDK-W96EL-7XVKU-AH5T6>
M.82.611 / Apartamento 711 do Bloco 07



Bauru, 14 de dezembro de 2011

Valide aqui este documento

MATRÍCULA

112.269

FOLHA

02

(Continuação da folha nº 01).....
 Noel Laurentino Alves 115, Núcleo Habitacional Beija Flor, pelo preço de R\$ 3.615,27 (três mil, seiscentos e quinze reais e vinte e sete centavos). Foram apresentadas pela incorporadora, a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débito relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 047832011-14001011, emitida em 27/09/2011 válida até 25/03/2012 e a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 29/11/2011 válida até 27/05/2012 com o código de controle 1AD4.54AD.7347.57E4. *Emolumentos e selos cobrados, nos termos da Lei nº 11.977 de 07/07/2009 alterada pela Lei nº 12.424 de 16/06/2011, Programa Minha Casa, Minha Vida. Prenotação nº 246.502 de 21/11/2011.*

José de Lima Sabino

Luís Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.04 - Em 14 de dezembro de 2011. Pelo título do R.03, DAVI SILVA SCARPARO, alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno e a futura unidade autônoma, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997, avaliados em R\$ 88.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, em garantia do financiamento com origem em recursos do FGTS, sendo o valor da operação R\$ 81.000,00, o valor do desconto R\$ 17.000,00, e o valor da dívida R\$ 64.000,00 (sessenta e quatro mil reais), acrescidos de R\$ 4.000,00 referentes a recursos próprios, que destinam-se à aplicação na obra, a ser concluída no prazo de 16 (dezesesseis) meses, nas condições constantes da cláusula 4ª, sendo o saldo devedor do financiamento, atualizável mensalmente na forma estabelecida pela cláusula 11ª do instrumento, pagável no prazo de 300 (trezentos) meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o SAC, Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, acrescidas das parcelas mensais relativas ao FGHAB, importando o encargo mensal inicial em R\$ 462,57, com vencimento de acordo com a cláusula 7ª, e sendo a época de recálculo dos encargos aquela estipulada na cláusula 12ª do instrumento. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

José de Lima Sabino

Luís Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEBDK-W96EL-7XVKU-AH5T6> M.82.611 / Apartamento 711 do Bloco 07



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

112.269

FOLHA

02

VERSO

Av.05 - Em 27 de novembro de 2013. Por Instrumento Particular de Instituição, Especificação, Atribuição e Convenção de Condomínio, firmado em Bauru-SP, aos 22/10/2013, procede-se a presente a fim de constar que a presente ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 112.269**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, inscrita no cadastro físico da Prefeitura Municipal sob nº **4/1668/415**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica 2-31 da Rua Mario dos Reis Pereira, conforme se verifica da Av.09 e R.10 da matrícula nº 82.611 deste 2º O.R.I.. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **9.420 aos 27/11/2013**, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I.. Prenotação nº 267.423 de 28/10/2013.

Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

R.06 - Em 27 de novembro de 2013. Pelo título da Av.05, a **unidade autônoma objeto desta matrícula**, foi atribuída ao condômino, **DAVI SILVA SCARPARO**, pelo preço de R\$ 81.384,73 (oitenta e um mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e três centavos).

Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

Av.7 - Em 14 de janeiro de 2022. Pelo título do R.8, procede-se a presente a fim de constar o **cancelamento da alienação fiduciária do R.4**, conforme autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE/JUCESP nº 53500000381, no item 5 do quadro resumo do referido título. Base de Cálculo: R\$64.000,00.

Selo Digital: 112631331000000033516822W.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Simone Angélica Pinheiro Cosmós

Escreventes Autorizados

R.8 - Em 14 de janeiro de 2022. Por Instrumento Particular nº 9074880, lavrado pelo Banco Bradesco S/A, nos termos do § 5º acrescido ao artigo 61 da Lei Federal nº 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo 1º da Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei nº 9.514 de 20/11/1997, firmado em São Paulo-

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEBDK-W96EL-7XVKU-AH5T6>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



ro n.º 2 - Registro Geral

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

Bauru, 14 de janeiro de 2022.

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

112.269

FOLHA

03

SP aos 04/11/2021, acompanhado de declaração firmada pela adquirente em Bauru-SP aos 17/12/2021, de que *a presente se trata de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação*, DAVI SILVA SCARPARO, filho de Aparecido Scarparo Guidolin e de Marina Silva Scarparo, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Mario Dos Reis Pereira, nº 2-31, Apartamento 711 Bloco 7, Residencial Portal Da Colina, endereço eletrônico: davi.scarparo@hotmail.com, **vendeu o imóvel** para **ARIANE PEREIRA RAMIREZ**, brasileira, nascida em 23/06/1990, divorciada, fisioterapeuta, RG nº 46.236.789-2-SSP/SP e CPF nº 384.123.798-37, filha de Waldir Aparecido Ramirez e de Rosa Maria Pereira Ramirez, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Benedita Cardoso Madureira, nº 7-125, Apartamento 304 Bloco 2, Jardim Estrela D'alva, endereço eletrônico: ariane.rmz@gmail.com, pelo preço de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo R\$26.000,00 referentes ao valor da entrada, e R\$104.000,00 referentes ao financiamento concedido pelo credor Banco Bradesco S/A. Valor Tributário: R \$129.005,00. Prenotação nº 358.269 de 27/12/2021.

Selo Digital: 112631321000000033516922W.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

R.9 - Em 14 de janeiro de 2022. Pelo título do R.8, **o imóvel** avaliado em R \$131.000,00, foi por ARIANE PEREIRA RAMIREZ, dado em **alienação fiduciária** ao **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, NIRE/JUCESP nº 3530027795, sediado em Osasco-SP, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, endereço eletrônico: produtosimob@bradesco.com.br, 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\$104.000,00 (cento e quatro mil reais), atualizável mensalmente conforme cláusula quarta do instrumento, pagável em 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante: SAC, à taxa anual de juros nominal de 8,5563% e efetiva de 8,9000%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e taxa de administração, importando o valor do encargo mensal na data da assinatura em R\$1.221,68, com razão de decréscimo mensal de R\$2,06 (RDM), reajustável mensalmente conforme cláusula quinta, sendo a data prevista para o vencimento da primeira prestação em 10/12/2021. Demais cláusulas, condições e obrigações

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEBDK-W96EL-7XVKU-AH5T6>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

112.269

FOLHA

03

VERSO

constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000033517022D.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

AV.10 - Em 24 de maio de 2024. Prenotação nº 382.255, de 09/01/2024.

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 do fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, pelo valor de R\$131.000,00 (cento e trinta e um mil reais), em virtude da fiduciante **ARIANE PEREIRA RAMIREZ**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 29/01/2024, com decurso do prazo em 21/02/2024, conforme certidão datada de 22/02/2024, e atendendo ao requerimento datado de 02 de maio de 2024. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313310000000441235240.

O Substituto do Oficial,

Ricardo Augusto Pacheco

**CERTIDÃO DIGITAL
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 16:12:01 horas do dia 24/05/2024
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: 1126313C3000000044123624E.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 382255



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEBDK-W96EL-7XVKU-AH5T6>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado