

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

123.254

FOLHA

01

Bauru, 15 de julho de 2013.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, do TIPO "C", identificada sob nº **2505**, localizada no **5º andar ou 6º pavimento** do **Bloco 2** do empreendimento **Castelbello Residencial**, situado no lado ímpar do quarteirão 16 da Avenida Cruzeiro do Sul, esquina com a Rua Ana Rosa Zuicker D'Annunziata, quarteirão 2, lado par, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem nº 175 (simples)**; contendo 55,0000 m² e garagem coberta de 12,0000 m², totalizando 67,0000 m² de área privativa; a fração da área comum é 32,2753 m², portanto a área total é de 99,2753 m², e a área equivalente é igual a 76,4191 m²; a fração ideal é de 0,5039% proporcionando uma quota do terreno de 37,0074 m².

CADASTRO: 3/198/1 - empreendimento

PROPRIETÁRIO: CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA, sediada em Curitiba-PR, na Travessa Amando Mann nº 286, Mercês, inscrita no CNPJ sob nº 77.578.623/0001-70.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 de 27/09/2012 (aquisição da área) e registro nº 02 de 30/10/2012 (incorporação imobiliária) da matrícula nº 105.108, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. Prenotação nº 264.214 de 04/07/2013.

Oficial,

Luis Márcio Olinto Pessoa

Av.01 - Em 15 de julho de 2013. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar, juntamente com outras, do empreendimento **Castelbello Residencial**, foi por sua proprietária e incorporadora **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, dadas em **primeira e especial hipoteca** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sediada em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de uma abertura de crédito no valor de R\$7.620.288,45 (sete milhões, seiscentos e vinte mil, duzentos e oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, tendo como objetivo a construção do empreendimento Castelbello Residencial, amortizável no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao do término da obra definido no cronograma físico financeiro e de desembolso do empreendimento, cuja conclusão das obras é de 24 meses, contados a partir da data de celebração e assinatura deste instrumento, conforme disposto na cláusula décima quinta; tanto o saldo devedor quanto às prestações de amortização e juros serão atualizados, mensalmente, mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas de poupança, na data

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: [https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3M105.108/Apartamento 2505 do Bloco 2](https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3M105.108/Apartamento%202505%20do%20Bloco%202)

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

123.254

FOLHA

01

VERSO

de aniversário deste contrato, conforme disposto na cláusula vigésima; durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,6488% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,0000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato, conforme disposto na cláusula sexta. Demais cláusulas, termos, condições e obrigações constantes no título. Foram apresentados pela proprietária e incorporadora as Certidões: Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda sob nº 002242012-14001623, aos 23/08/2012, válida até 19/02/2013; e a Conjunta 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 - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda, aos 18/10/2012, válida até 16/04/2013, código de controle 595E.7B83.546A.52A3; conforme se verifica do instrumento particular nº 155552509363, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma permitida pelo 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 09/01/2013, devidamente registrado sob nº 03 de 18/01/2013 da matrícula nº 105.108 deste 2º O.R.I. prenotado sob nº 259.537 de 14/01/2013.


Fabrício Luiz de Barros Fávero Zanetti

Escreventes Autorizados


Gabriel Odria Zanetti

Av.02 - Em 15 de julho de 2013. 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 fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, objeto desta ficha complementar, conforme ficou autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na cláusula 1ª, parágrafo único do referido título.


Fabrício Luiz de Barros Fávero Zanetti

Escreventes Autorizados


Gabriel Odria Zanetti

R.03 - Em 15 de julho de 2013. Por Instrumento Particular nº 155552585380, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma permitida pelo artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, firmado em Bauru-SP aos 26/06/2013, acompanhado de declaração firmada pelo adquirente aos 29/06/2013, de que a presente **não se trata** de primeira aquisição
- continua na folha nº 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: [https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3MI05.108/Apartamento 2505 do Bloco 2](https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3MI05.108/Apartamento%205%20do%20Bloco%202)



o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE BAURU - S. PAULO

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

123.254

FOLHA

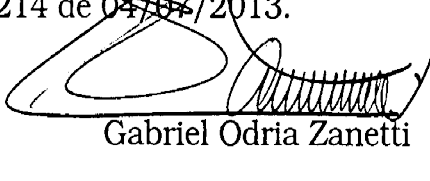
02

Bauru, 15 de julho de 2013

(Continuação da folha nº 01).....
 imobiliária, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, CASAALTA
 CONSTRUÇÕES LTDA., sediada em Curitiba-PR, na Rua Fernando Simas, 1222,
 Mercês, **vendeu a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma**, para
FRANCIANE VELLA REZENDE, brasileira, solteira, nascida aos 21/05/1982,
 vendedora, portadora da cédula de identidade RG. nº 33.328.668-6-SSP/SP e
 inscrita no CPF/MF sob nº 221.352.368-10, domiciliada em Ribeirão Preto-SP,
 onde reside na Rua Antonio Carlucci, nº 97, Jardim Califórnia, pelo preço de R\$
 24.798,90 (vinte e quatro mil, setecentos e noventa e oito reais e noventa
 centavos). Foram apresentados pela vendedora a Certidão Positiva com Efeitos de
 Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros,
 emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda sob
 nº 000362013-14001623, aos 25/01/2013, válida até 24/07/2013; e a Certidão
 Conjunta 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 - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda, aos
 03/07/2013, válida até 30/12/2013, código de controle SAC 6.87F7.1238.3839.
 Valor Tributário - R\$ 24.798,90 Prenotação nº 264.214 de 04/07/2013.


 Fabrício Luiz de Barros Fávero Zanetti

Escreventes Autorizados


 Gabriel Odria Zanetti

R.04 - Em 15 de julho de 2013. Pelo título do R.03, FRANCIANE VELLA
 REZENDE, **alienou fiduciariamente a fração ideal e respectiva futura unidade
 autônoma**, avaliado em R\$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais), 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 com origem em recursos do SBPE, sendo o valor da dívida R\$
 136.582,10 (cento e trinta e seis mil, quinhentos e oitenta e dois reais e dez
 centavos), acrescido do valor de R\$ 52.293,05 referentes a recursos próprios, que
 destinam-se à aplicação na obra, a ser concluída no prazo de 23 meses, nas
 condições constantes da cláusula 4ª, sendo o saldo devedor do financiamento,
 atualizável mensalmente na forma estabelecida pela cláusula 12ª do instrumento,
 pagável no prazo contratado de 420 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 8,5101% e efetiva de 8,8500%,
 acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguro e taxa de
 administração, importando o encargo mensal inicial em R\$ 1.362,76, vencendo-se
 o primeiro deles em 26/07/2013, e a época de reajuste dos encargos estipulada

- continua na folha nº 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3>
 M105.108 / Apartamento 2505 do Bloco 2



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

123.254

FOLHA

02

VERSO

de acordo com a cláusula 14^a do instrumento. Consta no título que o valor total da aquisição da futura unidade autônoma importa em R\$ 188.875,15. Demais cláusulas e condições constantes no título.


Fabricio Luiz de Barros Favero Zanetti


Gabriel Odria Zanetti

Escreventes Autorizados

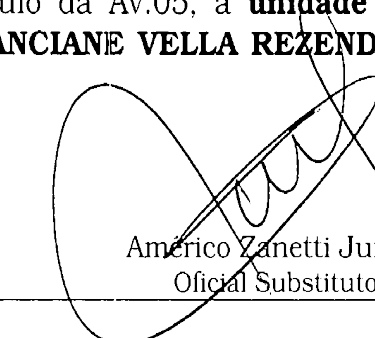
Av.05 - Em 20 de julho de 2016. Por Instrumento Particular de Atribuição de Propriedade Anexo a Instituição e Especificação de Condomínio, firmados em Bauru-SP, aos 12/05/2016, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 123.254**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada **junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **3/198/156**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **2-32** da **Rua Ana Rosa Zuicker D'Annunziata**, conforme se verifica da Av.05 e R.06 da matrícula nº 105.108 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **10.225** de 20/07/2016, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 297.203 de 11/07/2016.


Pietterson Ribeiro Miranda
Escrevente Autorizado


Americo Zanetti Junior
Oficial Substituto

R.06 - Em 20 de julho de 2016. Pelo título da Av.05, a **unidade autônoma objeto desta matrícula**, foi atribuída a **FRANCIANE VELLA REZENDE**. Base de Calculo - R\$164.076,25.


Pietterson Ribeiro Miranda
Escrevente Autorizado


Americo Zanetti Junior
Oficial Substituto

Av.7 - Em 15 de abril de 2019. Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 02/04/2019, procede-se a presente a fim de constar que **FRANCIANE VELLA REZENDE**, filha de Laercio Suniga Rezende e de Clarice Aparecida Vella Rezende, **casou-se aos 08/12/2017**, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, com **JOÃO VICTOR FERREIRA DOS REIS**, brasileiro, nascido aos

- continua na folha 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: [https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3M105.108/Apartamento 2505 do Bloco 2](https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3M105.108/Apartamento%202505%20do%20Bloco%202)



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

MATRICULA

123.254

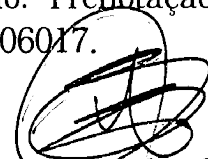
FOLHA

03

Bauru, 15 de abril de 2019.

19/07/1982, solteiro, administrador, RG nº e CPF nº 321.812.178-74, filho de João Batista Ferreira dos Reis Neto e de Solange Santos Ferreira dos Reis, permanecendo os contraentes a assinarem o mesmo nome, conforme consta da cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída aos 08/12/2017 da matrícula: 116517 01 55 2017 2 00265 290 0046444 81, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da comarca de Bauru-SP, que acompanha o título. Prenotação nº 326.729 de 02/04/2019. Selo Digital: 1126313310000000045306017.


Ligia Serotini


Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

Av.8 - Em 19 de dezembro de 2019. Pelo título do R.9, procede-se a presente a fim de constar o **cancelamento da alienação fiduciária do R.4**, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** no item 12.1.1 do referido título. Base de Cálculo: R\$136.582,10.

Selo Digital: 112631331000000011019619V.


Pieterston Ribeiro Miranda


Fabricio Luiz de Barros Favero Zanetti

Escreventes Autorizados

R.9 - Em 19 de dezembro de 2019. Por Instrumento Particular nº 0010050631, lavrado pelo Banco Santander (Brasil) S/A, na forma permitida pelo artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e nos termos da Lei 9.514/1997, firmado em São Paulo-SP aos 11/12/2019, acompanhado de declaração firmada pela adquirente em Bauru-SP aos 16/12/2019, de que a presente **não se trata de primeira aquisição imobiliária**, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, FRANCIANE VELLA REZENDE, farmacêutica, endereço eletrônico "francianevellarezende@yahoo.com.br", casada com JOÃO VICTOR FERREIRA DOS REIS, RG nº 44.222.386-9-SP, com domicílio em São Paulo-SP, onde residem na Rua Dias de Toledo, nº 288, apto. 42, Saúde **vendeu o imóvel** para **LUCIANA CIRILLO**, brasileira, nascida aos 28/12/1973, separada judicialmente, professora, RG nº 26.307.796-2-SP e CPF nº 180.913.708-06, filha de José Cirillo Filho e de Creusa Maria Conticelli Cirillo, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Ana Rosa Zucker Dannunziata, nº 2-32,

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

123.254

FOLHA

03

VERSO

endereço eletrônico "lu_cirillo@hotmail.com", pelo preço de R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$70.855,48 com recursos do FGTS, e R\$189.144,52 com recursos do financiamento concedido pelo credor Banco Santander (Brasil) S/A. Valor Tributário: R\$313.092,74. Prenotação nº 335.026 de 16/12/2019.
Selo Digital: 112631321000000011019719V.

Pietererson Ribeiro Miranda

Fabricao Luiz de Barros Fávero Zanetti
Escreventes Autorizados

R.10 - Em 19 de dezembro de 2019. Pelo título do R.9, o imóvel avaliado em R \$270.000,00, foi por LUCIANA CIRILLO, **dado em alienação fiduciária** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2035 e 2041, 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\$202.144,52 (duzentos e dois mil, cento e quarenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), *estando incluído nesta quantia despesas acessórias ao financiamento*, reajustável mensalmente nos termos do item 3, pagável no prazo contratado de 414 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o sistema de amortização SAC, à taxa de juros sem bonificação efetiva anual de 10,0000% e nominal anual de 9,5690% e efetiva e nominal mensal de 0,7974%; taxa de juros bonificada efetiva anual de 7,9900% e nominal anual de 7,7115%, efetiva e nominal mensal de 0,6426%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e tarifa de serviços administrativos - TSA, importando o encargo mensal inicial em R \$1.906,46, vencendo-se o primeiro deles aos 11/01/2020 e o vencimento do financiamento aos 11/06/2054. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000011019819T.

Pietererson Ribeiro Miranda

Fabricao Luiz de Barros Fávero Zanetti
Escreventes Autorizados

AV.11 - Em 31 de março de 2026. Prenotação nº 413.759, de 24/11/2025.

Continua na ficha 02 - Digo Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3>



n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0123254-25

Valide aqui este documento

MATRÍCULA

123.254

FOLHA

04

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

31 de março de 2026

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17030-310**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 11/03/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru/SP
Selo Digital: 1126313310000000640321262.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.12 - Em 31 de março de 2026. Prenotação nº **413.759**, de 24/11/2025.

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 do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, pelo valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), em virtude da fiduciante LUCIANA CIRILLO, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 22/01/2026, com decurso o prazo em 12/02/2026, conforme certidão datada de 13/02/2026, e atendendo ao requerimento datado de 10 de março de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631331000000064031526V.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** 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/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3>



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 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 10:02:51 horas do dia 31/03/2026
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: 1126313C300000064032026K.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 413759



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N2ETT-6UN78-R777M-WEUS3>