

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

FOLHA



Bauru, 23 de outubro de 1998

IMÓVEL:- UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, de domínio pleno, sob n. 04, da quadra R. do JARDIM JUSSARA, situado na Rua José Chaves de França, quarteirão 11, lado par, distante 20.00 metros deduzível a curva de esquina da Rua João Mantovani, nesta cidade, município, comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 300.00 m2, medindo 10,00 metro de frente e de fundos, por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos e que confronta: pela frente com a citada Rua José Chaves de França; de um lado com o lote 3; de outro lado com o lote 5 e nos fundos com o lote 09. PMB:- 5/1382/4 PROPRIETÁRIOS:- ADALBERIO DE JESUS GARCIA DIAS. rg. 7.398.075/ssp/sp. cic. 774.999.728/87, corretor de imóveis, e sua mulher, LEILA DE CASSIA MASSON GARCIA DIAS, rg. 9.061.827/ssp/sp. cic. 015.599.128/04, professora, brasileiras, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Bauru, na rua D' Anunciação Camarozano, 6/56. T.A. R.1/53.171, e o loteamento acha-se registrado sob n. 2 na mesma matrícula 53.171. (19.6.92).

A escrevente autorizada, *Marcia de Souza*

vlc.

R.1/67.525, em 23 de outubro de 1.998.
por escritura de venda e compra, lavrada aos 03 de maio de 1.994. no Terceiro Tabelionato de Notas de Bauru, exibida por Certidão datada de 21 de novembro de 1.996, das mesmas notas, MARIA SUZANA DEGELO, brasileira, bancária solteira, maior, RG-10.696.872/SSP/SP, e CPF-065.360.388-60, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Orlando Ranieri, s/nº. Bloco 15, apto. 21, adquiriu aos proprietários acima nomeados e qualificados, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$ 3.600.000.00 (tres milhões e seiscentos mil cruzeiros reais), pago da seguinte forma: CR\$ 489.060.00 em moeda corrente, e o restante CR\$ 3.110.940,00, através de 10 notas promissórias, a título PRO-SOLVENDO, sendo a primeira com vencimento para o dia 21/05/94, e as demais em iguais dias dos meses subsequentes, no valor de CR\$ 311.094,00, equivalentes a 261,00 URV (unidades reais de valor), cada uma, que deverão ser pagas nos respectivos vencimentos pela equivalência em URV; cedendo e transferindo os transmitentes a adquirente, todo o direito, ação, domínio e posse, que tinham e exerciam sobre o imóvel.
A escrevente autorizada, *Marcia de Souza*
Emls. R# 158.0612; Est. R# 42,6765; Addc. R# 31.6122
vlc/v (Mic.153.268) segue ver.

MATRÍCULA FOLHA de verso

R.2/67.525, em 23 de outubro de 1.998.

Por escritura de venda e compra, lavrada aos 20 de novembro de 1.996, no Terceiro Tabelionato de Notas de Bauru, NGAN ANDRE BUI VAN, francês, físico, CI.Estrangeiro RNE nº W061230 J, e CIC-074.364.738-67, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com CELIA PARENTI BUI VAN, brasileira, do comércio, RG-17.078.491/SSP/SP, e CIC-049.482.648-73, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Machado de Assis, nº 9-64, adquiriu à MARIA SUZANA DEGELO, já qualificada, pelo preço de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), o imóvel objeto desta matrícula.

A escrevente autorizada, *M. J. Pereira de Souza*,
 Emols. R\$ 158,0612; Est. R\$ 47,6765; Adoes. R\$ 31,6122
 vic/v (Mic.153.269)

.....
 Av.3/67.525, em 8 de dezembro de 2009.

Por termo de quitação, datado de 19/5/2009, subscrito pelo credor Adalberto de Jesus Garcia Dias, é feita a presente para constar a quitação das notas promissórias objeto do R.1 nesta matrícula
 A Escrevente Autorizada, *M. J. Pereira de Souza*
 Emols. R\$22,89; Est. R\$6,54; Apos. R\$4,82; R.C. R\$1,20; T. J. R\$1,20.
 protocolo/microfilme 231.401 de 1º/12/2009 – gmígs/saí/c.

.....
 R.4/67.525, em 22 de janeiro de 2010.

Por escritura de venda e compra lavrada no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru (livro 756, páginas 238/240), datada de 16/12/2009, ANTONIO CARLOS DA SILVA, administrador de empresas, RG 2.771.359-SSP/SP, CPF 053.116.678-34, casado, sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/1977, com **Áurea Luposelli da Silva**, aposentada, RG 3.241.039-6-SSP/SP, CPF 667.934.918-49, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, SP, na General Góis Monteiro, 112, adquiriu de **Ngan André Bui Van**, francês, físico, RNE W061230J, CPF 074.364.738-67, e sua esposa, **Célia Parenti Bui Van**, brasileira, do comércio, RG 17.078.491 SSP/SP, CPF 049.482.648-73, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Pratânia, SP, na chácara Sarivan, Vicinal Flavio da Fonseca, km. 3,5, pelo preço de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais), o imóvel objeto desta matrícula. Valor venal 2009: R\$7.194,00.

A Escrevente Autorizada, *M. J. Pereira de Souza*
 Emols. R\$386,27; Est. R\$109,78; Apos. R\$81,32; R.C. R\$20,33; T. J. R\$20,33.
 protocolo/microfilme 232.852 de 18/1/2010 – vad/saí/c.

segue fl. 2

MOD. 1

Livro Nº 2 - Registro Geral

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


MATRÍCULA
 67.525

FOLHA
 02

Bauru, 23 de janeiro de 2017


R.5/67.525, em 23 de janeiro de 2017.

Por escritura de compra e venda lavrada em 18/1/2017, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru (livro 1.426, páginas 267/270), **EDUARDO RAVEL BATISTA**, empresário, RG 30.387.240-8-SSP/SP, CPF 307.750.138-46, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 30/1/2016, com **Gabriela Borgo Pétri Batista**, bancária, RG 34.195.614-4-SSP/SP, CPF 383.589.898-14, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Mário Gonzaga Junqueira, 13-18, adquiriu de **Antonio Carlos da Silva** (aposentado) e sua mulher **Áurea Luposelli da Silva**, já qualificados, no ato, representados por seu procurador, Carlos Eduardo Luposelli da Silva, CPF 162.522.278-54, pelo preço de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17055-020). Foram apresentadas, no ato, as certidões negativas de débitos trabalhistas, em nome dos transmitentes, sob os nºs 123295438/2017 e 123295453/2017, datadas de 17/1/2017, válidas até 17/7/2017, emitidas pela Justiça do Trabalho. 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, a qual será microfilmada juntamente com o presente título e resultou negativa em relação às pessoas contratantes (códigos hash: 61ec 994f db8b 3c50 9536 e4cd 464d f2a1 8c2a 467b - 2524 3d8e 704f 6097 0a34 3d6c 6686 c4ac a210 b69d - 4bd1 cd68 dd54 6405 550b 9f4f b279 787d c9ab 020c - e608 30c2 23af b524 9e49 c398 57b3 b318 e032 7915). Valor venal e de mercado (2016): R\$52.977,36.

A escrevente,  **Est. R\$213,94; Apos. R\$110,30; RC. R\$39,62; T.J. R\$51,66; ISS. R\$15,05; MP. R\$36,13.**
 Protocolo/microfilme 309.223, de 20/1/2017.
 dms/famg.

Av.6/67.525, em 23 de janeiro de 2019.

Por requerimento datado de 22/1/2019, subscrito por Eduardo Ravel Batista, procede-se a presente, nos termos do item 127, do Capítulo XX, do Provimento CGJ 58/1.989, para consignar que foi efetuado, pelo Poder Público, a mudança do quarteirão 11, lado par, da Rua José Chaves de França, para quarteirão 11 lado ímpar da mesma via pública, conforme faz prova a certidão municipal 184/17 expedida em 13/3/2017.

A escrevente autorizada, Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza, 
 gs Protocolo/microfilme 331.378 de 22/1/2019.


Continua no verso

MATRICULA
67.525FOLHA
02

VERSO

Av.7/67.525, em 1º de abril de 2019.

Por requerimento datado de 28/3/2019, suscrito por Eduardo Ravel Batista (endereço eletrônico: edu_ravel@hotmail.com), acompanhado pelo certificado de conclusão de obra (habite-se) 322/2019, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 22/3/2019, procede-se a presente para consignar que, através do processo 20.758/2019, foi edificado no imóvel objeto desta matrícula, um prédio residencial, com a área de 183,63 metros quadrados. Após vistoria, efetuada por intermédio do processo de habite-se 41.936/2019, foi constatada a conclusão do prédio sob o número **11-35 da Rua José Chaves de França**, e, ainda, que o mesmo está em condições de ser habitado ou utilizado para os fins para os quais foi construído. Foi apresentada, no ato, a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob o nº 562019-88888036, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 27/3/2019. Valor da construção: R\$348.943,00. Avaliação Índice Sinduscon (fevereiro/2019): R\$309.737,90.

A escrevente, Daniely Maria Schuchardt de Araújo Abreu, .
Emols. R\$378,55; Est. R\$107,59; Sec. Faz. R\$73,64; RC./R\$19,92; T.J. R\$25,98; ISS. R\$7,57; MP. R\$18,17 (selo digital nº 11153433100000004300401G).
Protocolo/microfilme 333.208, de 28/3/2019.
dms.

R.8/67.525, em 7 de outubro de 2024.

Por escritura de compra e venda lavrada em 29/5/2019, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Bauru, SP, (livro 1502, páginas 199/202), **SAULO FERNANDO REINATO FERRÃO**, administrador de empresas, RG 41.357.167-1-SSP/SP, CPF 353.161.758-32, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com **Mayara Cruz Teixeira**, advogada e empresária, RG 46.761.902-SSP/SP, CPF 395.799.918-98, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Chaves de França, nº 11-36, adquiriu de **Eduardo Ravel Batista**, e sua mulher, **Gabriela Borgo Pérrri Batista**, já qualificados, pelo preço de R\$495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.055-020). Foram apresentadas em nome dos transmitentes as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 68801820/2024 e 68801837/2024, válidas até 6/4/2025, emitidas pela Justiça do Trabalho. 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 Disponibilidade de Bens, a qual resultou em relação às pessoas contratantes (códigos hash: 6700 8955 43bf 2c9c c1f6 dd04 4c43 a48e fd12 f11e // d238 2252

Continua na ficha nº 03

MOD.1

Página: 0004/0008

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
67.525

FOLHA
03



CNNM: 111534.2.0067525-96
Bauru, 07 de Outubro de 2024

705d 0e3e 2e33 a77b 8cf9 f648 75ea 5952 // c539 20ed 699e 3326 92c0 8c1b 0121
f86e b638 92e3 // 185d 2926 a1fe ef37 f97a c7e0 7ec3 de6a e686 eef5). Base de
Cálculo do ITBI: R\$495.000,00 e Valor venal (2024): R\$504.234,25.


Lara Gomes Caetano Bim
Escrevente

Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza
Oficial Substituta



Emols. R\$1.834,10; Est. R\$521,27; Sec. Faz. R\$356,78; R.C. R\$96,53; T.J. R\$125,88;
ISS. R\$36,68; M.P. R\$88,04. Selo digital nº 111534321000000653202242.
Protocolo/microfilme 402.624 de 2/10/2024 – Igcb.

R.9/67.525, em 31 de outubro de 2024.


Por instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis 4.380/1964 e 5.049/1966 - Alienação Fiduciária de imóvel em garantia - Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017 (venda e compra de imóvel - financiamento nº 0010466778), firmado em São Paulo/SP, aos 14/10/2024, acompanhado de Anexo I, **WILLIAN RODRIGUES DE LIMA BARBOSA**, administrador, RG 47.774.293 SSP/SP, CPF 383.292.798-04 e **PAMELA EDUARDA VIEIRA LIMA**, assistente de marketing, RG 41.515.249-5 SSP/SP, CPF 422.964.078-11, brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Wilson Pedro Speridião, nº 11-58, Quinta Ranieri, adquiriram de **Saulo Fernando Renato Ferrão** e sua esposa **Mayara Cruz Teixeira**, já qualificados, pelo preço de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.055-020), na proporção de 50% para cada um dos adquirentes. Do preço acima, R\$200.000,00 (duzentos mil reais), referem-se a recursos próprios; e R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), foram concedidos através do financiamento objeto do R.10/67.525. Foram emitidas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob os números 75332228/2024 e 75332407/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 30/10/2024, válidas até 28/4/2025. 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, a qual resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive do credor fiduciário adiante qualificado (códigos hash: df35 cb77 36a0 952e 6df7 005b d960 234d 11cc 8d89 - dd2c 8635 c7e6 4d5d 3f45 9e73 80fe 864b c1d4 4770 - 3da8 32b7 9d16 1e91 ab5d 029c f481 3a55 5960 d6e0 - 7986 8cce 9307 a727 426d c725 fde8 9f9c c526 7b47 - 0249 83f3 d8fd 9ed9 3fde 9c66 8a12 1a44 7351 c2e3). Valor venal total (2024): R\$504.234,25 / Base de cálculo do ITBI: R\$800.000,00.

Continua no verso

MATRÍCULA **67.525**

FOLHA **03**
VERSÃO

~~Thiago Naves Pereira~~
Escrivente



 Cláudio Augusto Gazeiro
Oficial Substituto

Emols.R\$2.147,93; Est.R\$610,46; Sec.Faz.R\$417,83; R.C.R\$113,05; T.J.R\$147,42; ISS.R\$42,95; MP.R\$103,10 (fora SFH). Selo digital: 11153432100000066135124X. Protocolo/Microfilme 403.673 de 29/10/2024 – tnp/jadc.

R.10/67.525, em 31 de outubro de 2024.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.9/67.525, **WILLIAN RODRIGUES DE LIMA BARBOSA** e **PAMELA EDUARDA VIEIRA LIMA**, já qualificados, constituíram-se devedores do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, CNPJ 90.400.888/0001-42, no ato representado por Rogério Caversan e Ligia Avdlio Diogo (procuração e subestabelecimento microfilmados sob nº 402.935, nesta Serventia), da importância total de R\$640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), dando em garantia do pagamento, em **Alienação Fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. No valor acima mencionado encontra-se incluído o montante de R\$40.000,00 referente às despesas acessórias. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - Prazo de amortização: 420 (quatrocentos e vinte) meses; Data de vencimento da primeira prestação: 14/11/2024; Data de vencimento do financiamento: 14/10/2059; Enquadramento do financiamento: aquisição de imóvel residencial – art. 16 da Resolução 4.676 do Conselho Monetário Nacional - CMN. Valor de avaliação e venda em público leilão: R\$800.000,00. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos do Artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Foram emitidas em nome dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob os números 75332478/2024 e 75332921/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 30/10/2024, válidas até 28/4/2025. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude da não purgação da mora e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

~~Thiago Naves Pereira~~
Escrivente


 Cláudio Augusto Gazeiro
Oficial Substituto
 Continua na ficha nº 04

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA 67.525

FOLHA 04

Bauru, 31 de Outubro de 2024

CNM: 111534.2.0067525-96

Emols. R\$1.834,10; Est. R\$521,27; Sec. Faz. R\$356,78; R.C. R\$96,53; T.J. R\$125,88; ISS. R\$36,68; MP. R\$88,04 (fora SFH). Selo digital: 111534321000000066135224V. Protocolo/Microfilme 403.673 de 29/10/2024 – tnpj/adc.

Av. 11/67.525, em 21 de agosto de 2025.

Por requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 28/7/2025, suscrito por Maria Lucila Melaragno Monteiro, representante do credor fiduciário, Banco Santander (Brasil) S.A (procuração e substabelecimento anexo ao título), 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 17055-020), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome do credor fiduciário, Banco Santander (Brasil) S.A, já qualificado, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R. 10 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação dos devedores fiduciantes, microfilmado nesta Serventia sob o nº 412.120, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Willian Rodrigues de Lima Barbosa e Pamela Eduarda Vieira Lima, já qualificados. O requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$800.000,00 (oitocentos mil reais) 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: pmq8 yf57 fx/5wn2 brgy 1n//066s yrvk c1). Valor venal total (2025) R\$596.416,54. Base de Calculo do ITBI: R\$800.000,00.

Indra Perseguim de Moraes

Escrevente

Emols. R\$698,31; Est. R\$198,47; Sec. Faz. R\$135,84; R.C. R\$36,75; T.J. R\$47,93; ISS. R\$13,96; MP. R\$33,52. Selo digital nº111534331000000075257325J. Protocolo/microfilme nº 412.120 de 17/6/2025 – ipm/cag.

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 8 **página(s)**, extraída da matrícula **67525**, 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, 27 de agosto de 2025. 11:05:30 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

Oficial.....: R\$ 44,20
Estado.....: R\$ 12,56
Ipesp.....: 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: 412120

Controle:



985535

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:

1115343C3000000075257425X



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5QRNX-5P5QY-5M7CR-QWFXA

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/5QRNX-5P5QY-5M7CR-QWFXA>

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

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