

Livro Nº 2 - Registro Geral1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

43.765

FOLHA

01

Bauru, 01 de junho de 19 88.

IMÓVEL:- O TERRENO, correspondente a parte do lote A, da quadra 12, do - Jardim Solange, situado à Rua Alfeu Cariola, quarteirão 4, lado ímpar, - esquina com a rua Pedro Fernandes, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 16,30 metros de frente para a rua Alfeu Cariola, deduzível a curva de esquina, 18,20 metros do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, dividindo com parte deste lote A e do lado esquerdo em curva com o raio de 7,00 metros confrontando com a rua Pedro Fernandes, com a qual faz esquina e finalmente ... 10,67 metros em linha curva, fazendo os fundos do imóvel e confrontando - nesta linha com a Praça P-2, encerrando uma área de 197,42 m². Cadastrado na P.M.B. sob nº 5/1021/13.

PROPRIETÁRIOS:- ANGELICA MARIA BUENO, RG.nº 13.502.222-ssp-sp, CPF.nº052.685.258/59, bancária, e seu marido ANDRÉ LUIZ BUENO, RG.nº 14.326.262-ssp sp, CPF.nº 034.415.298/71, vendedor, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes nesta cidade, à rua 12 de Outubro, 4-26.

T.A. R.3/41.554, deste Cartório. Obs:- A matrícula acima foi aberta em - virtude da divisão do imóvel objeto da citada matrícula nº 41.554.

A escrevente designada, *gphente*
Emols.cz\$75,71; Est.cz\$20,44; Apos.cz\$15,14; Rec.000004.
gb.

.....
R.1/43.765, em 01 de junho de 1.988.

Por escritura de venda e compra, lavrada aos 26 de maio de 1.988, nas notas do 2º Cartório de Bauru, DEBORA MARIA SCRIPTOR, que também é conhecida e se assina DEBORA MARIA SCRIPTORE, RG.nº 16.436.565-ssp-sp, CPF.nº 078.890.788/38, brasileira, solteira, maior, escriturária, residente em Bauru, à rua Prudente de Moraes, 7-64; adquiriu aos proprietários acima nomeados e qualificados, pelo preço de cz\$49.000,00 (quarenta e nove mil cruzados), o imóvel objeto desta matrícula.

A escrevente designada, *gphente*
Emols.cz\$2.100,80; Est.cz\$567,21; Apos.cz\$420,16; Rec.000004.
gb.

.....
R.2/43.765, em 27 de junho de 1.988.

Por instrumento particular de contrato de mútuo com garantia hipotecária, firmado em Bauru, aos 15 de junho de 1.988, DEBORA MARIA SCRIPTOR, já qualificada, constituiu-se devedora à COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU-COHAB-BU, com sede nesta cidade, na Avenida Nações Unidas, 30-31, CGC-MF.nº 45.010.071/0001-03, da importância de cz\$1.337.035,63 (hum milhão - trezentos e trinta e sete mil, trinta e cinco cruzados e sessenta e trescentavos), equivalente a 999,93689 OTN, pagável em 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, cujo valor total da prestação inicial é de

s. verso.....

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 111534.2.0043765-81

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

CNS 11.153-4

MATRÍCULA

43.765

FOLHA

02

Bauru, 14 de Dezembro de 2021

Av.5/43.765, em 14 de dezembro de 2021.

Por instrumento particular datado de 27/5/2020, subscrito por Arildo de Lima Junior e Marcos Roberto da Costa Garcia, representantes legais da credora, Companhia de Habitação Popular de Bauru - Cohab/Bauru (documentos comprobatórios microfilmados, nesta Serventia, sob nº 350.599), procede-se a presente para consignar o **cancelamento da hipoteca** objeto do registro 2, desta matrícula, conforme autorização da credora supracitada.


Débora Constantino Silva Vasconcelos
escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$42,00; Est. R\$11,94; Sec. Faz. R\$8,17; RC. R\$2,21; T.J. R\$2,88; ISS. R\$0,84; MP. R\$2,02. Selo digital nº 111534331000000035876421K.
Protocolo/microfilme 366.351 de 8/12/2021 – dcsv/gs.

Av.6/43.765, em 14 de dezembro de 2021.

Por instrumento particular (ofício nº 2757/2021/CEFGA15) datado de 2/7/2021, subscrito por Liria Toyoko Okamoto Pereira, representante legal credora, Caixa Econômica Federal - CEF (procuração e substabelecimento microfilmados, nesta Serventia, sob nº 351.916), procede-se a presente para consignar o **cancelamento da caução averbada** sob nº 3, nesta matrícula, conforme autorização da credora supracitada.


Débora Constantino Silva Vasconcelos
escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$18,18; Est. R\$5,17; Sec. Faz. R\$3,54; R.C. R\$0,96; T.J. R\$1,25; ISS. R\$0,36; M.P. R\$0,87. Selo digital nº 111534331000000035876521I.
Protocolo/microfilme 366.351 de 8/12/2021 – dcsv/gs.

Av.7/43.765, em 1º de setembro de 2022.

Por requerimento firmado em Bauru/SP, aos 29/8/2022, subscrito por Débora Maria Scriptor, neste ato representada por seu procurador João Gusmão Filho, CPF 798.015.528-91 (documento de representação identificado no título), acompanhado pelo Certificado de Regularização de Ampliação nº 112540/2022, expedido pela Prefeitura Municipal local, aos 24/8/2022, procede-se a presente para consignar que, através do protocolo 112540/2022, foi efetuada uma **ampliação** junto ao prédio residencial sob o número 4-11, da Rua Alfeu Cariola, no Jardim Solange, com a área já existente de 52,27 m², objeto desta matrícula; ampliação essa com a área de

Continua no verso

Página: 0003/0008

MATRÍCULA

43.765

FOLHA

02

VERSO

114,55 m². Após conclusão, o imóvel passou a encerrar a **área total de 166,82 metros quadrados.** Foi apresentada, no ato a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União código de controle sob o número 16BC.A060.74CC.4ED8, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/8/2022 (aferição: 90.011.92918/64-001). Valor da avaliação pelo Índice do Sinduscon (julho/2022): R\$261.147,65.



Indra Perseguim de Moraes Nunes da Silva
Escrevente



Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$360,86; Est.R\$102,56; Sec.Faz.R\$70,20; RC.R\$18,99; TJ.R\$24,77; ISS.R\$7,21; MP.R\$17,32. Selo digital:111534331000000043135822T.
Protocolo/Microfilme 375.388 de 29/8/2022 – ipmns.

R.8/43.765, em 21 de setembro de 2022.

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 0010326363), firmado em São Paulo/SP, aos 13/9/2022, **REINALDO DE ALMEIDA**, músico, RG 33.326.743 SSP/SP, CPF 275.650.028-36, e sua mulher **KETTINI MONIZA PEDRO DE ALMEIDA**, corretora de imóveis, RG 33.807.638 SSP/SP, CPF 317.730.298-78, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 10/12/2004, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Alfeu Cariola, 4-11, Jardim Solange, adquiriram de **DEBORA MARIA SCRIPTOR**, administradora de empresa, não convivente em união estável, já qualificada, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Maria Ranieri, 10-60, ap. 14-B, Bloco 5, Parque Viaduto, no ato representada por João Gusmão Filho, CPF 798.015.528-91 (procuração anexa ao título), pelo preço de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17054-678). Do preço acima, R\$120.000,00, referem-se a recursos próprios; e R\$230.000,00, foram concedidos através do financiamento objeto do R.9/43.765. Foi apresentada em nome da transmitente, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 31361858/2022, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 21/9/2022, válida até 20/3/2023. 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: 9da9 6691 7020 2f30 dddd a101 22c3 544a 74a2 0965 // 1c31 67ac 1122 5d53 dfd4 8172 95f7 7b7e 7bcd 7c0a // ca34 5e9f 8558 6874 d101

Continua na ficha nº 03

MOD.1

Página: 0004/0008

MATRÍCULA

FOLHA

43.765

03

Bauru, 21 de Setembro de 2022

e1dd b68f 5f6e 81c4 792b // 9bf9 5626 49fe 8e90 9625 ccf6 8e74 4e3e 5562 b1af).
Valor venal (2022): R\$277.211,30.

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$1.113,40; Est. R\$316,44; Sec. Faz. R\$216,59; R.C. R\$58,60; T.J. R\$76,42;
ISS. R\$22,26; MP. R\$53,45 (artigo 290, Lei 6.015/73, c/c Processo CG nº 341/2017-
E). Selo digital: 111534321000000043640722V.
Protocolo/Microfilme 375.913 de 14/9/2022.

R.9/43.765, em 21 de setembro de 2022.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.8/43.765, **REINALDO DE ALMEIDA** e sua mulher **KETTINI MONIZA PEDRO DE ALMEIDA**, 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 Elaine Aparecida de Figueiredo Vincenzi e Sonia Mara Pereira Ferreira (procuração e substabelecimento microfilmados sob número 366.989, nesta serventia), da importância de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - A) Taxa de juros sem bonificação - i) taxa efetiva de juros anual: 11,4900%, taxa nominal de juros anual: 10,9259% / ii) Taxa efetiva de juros mensal: 0,9105%, taxa nominal de juros mensal: 0,9105%; B) Taxa de juros bonificada - i) taxa efetiva de juros anual: 9,4900%, taxa nominal de juros anual: 9,1006%; ii) taxa efetiva de juros mensal: 0,7584%, taxa nominal de juros mensal: 0,7584%; C) Prazo de amortização: 420 (quatrocentos e vinte) meses; D) Atualização: Mensal; E) Data de vencimento da primeira prestação: 13/10/2022; F) Custo Efetivo Total - CET (anual): 10,45%; G) Sistema de amortização: SAC; H) Data de vencimento do financiamento: 13/9/2057; I) Imposto de operações financeiras - IOF: R\$0,00. Valor total do encargo mensal: R\$2.428,04. Enquadramento do financiamento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Seguradora escolhida pelo comprador para a cobertura securitária: Zurich Santander Brasil Seguros S/A; Participação: Reinaldo de Almeida: 100,00%. Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH: 4,6137%. Valor de avaliação e venda em público leilão: R\$387.000,00. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituída em mora a fiduciante, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Foram apresentadas em nome dos garantidores, as certidões negativas de débitos

Continua no verso

MATRÍCULA

43.765

FOLHA

03

VERSO

trabalhistas sob números /2022 e /2022, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos //2022, válidas até //2023. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude da não purgação da mora e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.


Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emois.R\$687,47; Est.R\$195,38; Sec.Faz.R\$133,73; R.C.R\$36,18; T.J.R\$47,18; ISS.R\$13,74; MP.R\$33,00 (artigo 290, Lei 6.015/73, c/c Processo CG nº 341/2017-E). Selo digital: 111534321000000043640822T.
Protocolo/Microfilme 375.913 de 14/9/2022.

Av.10/43.765, em 13 de maio de 2026.

Por requerimento firmado em Ribeirão Preto, SP, aos 8/5/2026, subscrito por Ricardo Ramos Benedetti, CPF 271.046.898-00, 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 17054-678), 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.9 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação dos devedores fiduciários, microfilmado nesta Serventia sob o nº 423.360, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Reinaldo de Almeida e Kettini Moniza Pedro de Almeida, já qualificados. O requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$387.000,00 (trezentos e oitenta e sete 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:76c0 je71 90//kurb tzty w2//zg9c pcrn tq). Valor venal total (2026) R\$362.775,27. Base de Calculo do ITBI: R\$387.000,00.

Continua na ficha nº 04

MOD.1

Página: 0006/0008

CNM: 111534.2.0043765-81

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

43.765


FOLHA

04

CNM: 111534.2.0043765-81

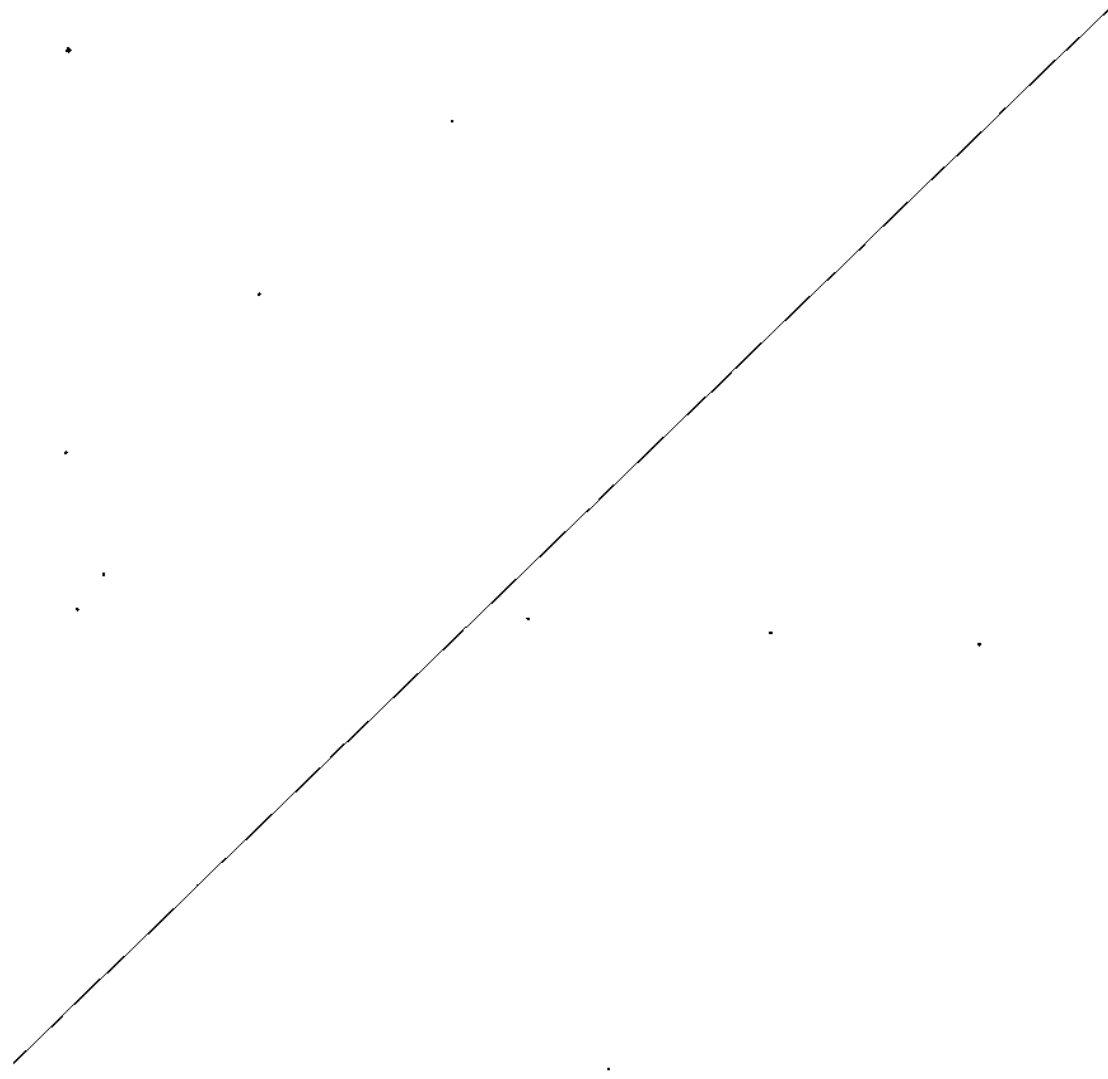
Bauru, 13 de maio de 2026


Indra Persegui de Moraes
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$548,21; Est. R\$155,81; Sec. Faz. R\$106,64; RC. R\$28,85; TJ. R\$37,62;
ISS. R\$10,96; MP. R\$26,31. Selo digital nº11153433100000083949226F.
Protocolo/microfilme nº 423.360 de 17/3/2026 – ipm/cag.

.....



Página: 0007/0008

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 8 **página(s)**, extraída da matrícula **43765**, 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, 15 de maio de 2026. 12:51:02 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

Oficial.....: R\$ 45,88
Estado.....: R\$ 13,04
SEFAZ.....: R\$ 8,92
Reg. Civil...: R\$ 2,41
Trib. Just...: R\$ 3,15
Ao Município.: R\$ 0,91
Ao Min.Púb...: R\$ 2,20
Total.....: R\$ 76,51
Prazo de validade, para
fins notariais e
registrais, de 30 dias

Certidão de ato praticado protocolo nº: 423360

Controle:



1027431

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:

1115343C3000000083949326T



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KQ7B7-4HH5H-9F62U-XNH98

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/KQ7B7-4HH5H-9F62U-XNH98>

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

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