

Livro Nº 2 - Registro Geral1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULOMATRICULA
82.425FOLHA
01

Bauru, 05 de setembro de 2003

IMÓVEL:- O APARTAMENTO - DUPLEX, sob nº 92, 98 e 102 pavimentos, BLOCO "F", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL", situado na Rua Raja Gebara, 1-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, composto de três dormitórios, um banheiro privativo, um banheiro social, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, w.c. de serviço, uma escada de acesso ao pavimento superior, contendo uma sala/biblioteca e um lavabo, sala de estar e terraço; com a área útil privativa de 123,67 m², área comum de 11,81 m², área total de 135,48 m², com fração ideal do terreno de 56,50 m², igual a 0,64557%; divisando, do lado direito e fundos de quem adentra o apartamento, com área comum do prédio; lateral esquerda com parede divisória do apartamento nº 94; pela frente com hall de circulação, escadas. O terreno onde se assenta o referido "Condomínio Residencial Portal do Sol" assim se descreve:- "de forma irregular, formado por partes da quadra nº 14 e pelos lotes nºs 5 e 6, da quadra nº 10, no loteamento denominado 'VILA AVIAÇÃO', situado na Avenida Getúlio Vargas, quarteirão 23, lado ímpar, esquina com a Rua Raja Gebara, quarteirão 1, lado ímpar, medindo 50,00 metros de frente para a citada Avenida Getúlio Vargas; do lado direito (de quem desta via pública olha para o imóvel), mede 100,00 metros, confrontando com a referida Rua Raja Gebara, com a qual faz esquina; do lado esquerdo, em linha quebrada, partindo da Avenida Getúlio Vargas, segue 50,00 metros em direção aos fundos, dividindo com o lote nº 12 até um ponto; daí deflete à esquerda e segue 75,00 metros até outro ponto, dividindo ainda com este lote nº 12 e com os lotes nºs 11, 10 e 9 (todos da quadra nº 10), e ainda com os lotes nºs 7 e 8; daí deflete à direita e segue 50,00 metros até atingir o alinhamento da Rua Severino Lins, dividindo com o lote nº 4 (sendo estes três últimos da quadra nº 10); pelos fundos, mede 125,00 metros, onde confronta com a citada Rua Severino Lins, quarteirão 5, lado par, fazendo esquina com a Rua Raja Gebara, encerrando uma área de 8.750,00 metros quadrados. **PMB:- 002/0538/004:-**"

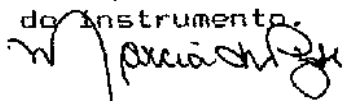
PROPRIETÁRIO:- RICARDO TEREZAN PALACIO BARBOSA TAVARES, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RGNº 13.910.230-SSP/SP., CPFNº 083.471.498-10, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brizola, nº 6-15, ap. 903. T.A. R.246 na matrícula nº 61.980, em 05 de setembro de 2.003, deste Cartório. O "Condomínio Residencial Portal do Sol" - Bloco "F", encontra-se instituído conforme R. 189 na citada matrícula nº 61.980.

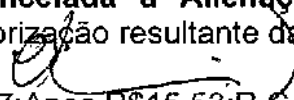
A escrevente autorizada,
MNGH/A (Mic.181557)

segue verso

MATRÍCULA
82.425

FOLHA
01
verso

Av.1/82.425, em 05 de setembro de 2.003.
Sobre o imóvel objeto desta matrícula existe alienação fiduciária em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, do valor principal de R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais), oriunda do contrato datado de 17 de agosto de 2.001, registrado sob nº 51 na matrícula 61.980, deste Cartório, no qual constam, dentre outras, as seguintes cláusulas e condições:- Origem dos recursos - CAIXA; sistema de amortização - SACRE; prazos (em meses) - de construção: 12 e de amortização: 240; taxa anual de juros - nominal: 10,5000% e efetiva: 11,0203%; época de reajuste dos encargos - conforme cláusula décima terceira do contrato; vencimento do 1º encargo mensal - 30 dias após a assinatura do contrato; encargo inicial mensal total - R\$ 1.211,11; composição da renda para fins de indenização securitária - Ricardo Terezan Palácio Barbosa Tavares - 100,00%; valor da avaliação - R\$ 106.284,00. Nos valores acima acha-se incluída outra fração ideal. Compareceu também no título, como **CONSTRUTORA/FIADORA:- DI CRIVELLI ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.** e **METRO CONSTRUTORA LTDA.**, já qualificadas. Demais cláusulas e condições:- as constantes do instrumento.
A escrevente autorizada, 
MNGH/A

Av.2/82.425, em 11 de julho de 2007
Nos termos do requerimento datado de 27 de junho de 2007, subscrito por Marcelo Antonio de Oliveira, representante da credora (procurações microfilmadas sob nºs. 203.789 e 204.257, nesta serventia), é feita a presente para constar que **foi cancelada a Alienação Fiduciária mencionada na Av.1/82.425**, conforme autorização resultante da quitação do saldo devedor.
O Escrevente Autorizado, 
Emols.R\$73,77;Est.R\$20,97;Apos.R\$15,53;R.C.R\$3,88;TJ.R\$3,88
Protocolo/Mic. 207.622 de 05/07/2007 - ECP (cag).

Av.3/82.425, em 13 de julho de 2007.
Nos termos da autorização inserida na escritura a seguir registrada, é feita a presente para constar **o casamento** de Ricardo Terezan Palácio Barbosa Tavares com Renata Franco Carrara, a qual passou a chamar-se Renata Franco Carrara Tavares, contraído aos 27/07/2002, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme comprova certidão nº 1.062, Livro B-21, folha 123, expedida
segue fls 02

MOD.1

MATRÍCULA

82.425

FOLHA

02

Bauru, 13 de julho de 2007

pelo Oficial de Registro Civil do Distrito e Município de Cedral – Comarca de de São José do Rio Preto/SP, aos 27 de julho de 2002.

O Escrevente Autorizado,

Emols. R\$8,89; Est. R\$2,53; Ap. R\$1,87; R.C. R\$0,47; T.J. R\$0,47

Protocolo/Mic. 207.623 de ~~05/07/2007~~ = ECP (cag).

R.4/82.425, em 13 de julho de 2007.

Por escritura de compra e venda lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jacuba, Município de Arealva, Comarca de Bauru/SP, livro 44, páginas 211/214, datada de 02 de julho de 2007, **LUCIANO HIKIU SATO**, atleta profissional de futebol, RG. 25.117.333-1 SSP/SP, CPF. 248.059.888/86, e sua mulher **ROSANA FLÁVIA GIMENEZ SATO**, tecnóloga em processamento de dados, RG. 26.427.674-7 SSP/SP, CPF. 213.255.568/07, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Distrito de Jacuba, na rua José Gonçalves de Mendonça, 58, adquiriram de **RICARDO TEREZAN PALÁCIO BARBOSA TAVARES**, já qualificado, autorizado por sua mulher **RENATA FRANCO CARRARA TAVARES**, brasileira, médica, RG. 9.664.386-1 SSP/PR, CPF. 000.317.706/81, residentes e domiciliados na cidade de Guarapuava/PR, na rua Bernardo José Lacerda, 450, Bairro Santa Cruz, pelo preço de R\$ 101.500,00 (cento e um mil e quinhentos reais), **o imóvel objeto desta matrícula**. Valor Venal (2007):- R\$ 46.798,83, PMB: 02.0538.438.

O Escrevente Autorizado,

Emols. R\$611,99; Est. R\$173,93; Ap. R\$128,84; R.C. R\$32,21; T.J. R\$32,21

Protocolo/Mic. 207.623 de ~~05/07/2007~~ = ECP (cag).

Av.5/82.425, em 12 de agosto de 2024.

Procede-se a presente para constar o **divórcio** de Rosana Flavia Gimenez Sato e Luciano Hikiu Sato, decretado por sentença proferida em 26/10/2015, pela Juíza de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões da comarca de Bauru, transitada em julgado em 19/11/2015, extraída dos autos do processo 1017372-04.2015.8.26.0071, voltando a mulher a usar o nome de solteira, Rosana Flavia Gimenez, conforme comprova a certidão expedida em 28/1/2016, pelo Oficial do 1º Registro Civil local, extraída do termo 24.853, lavrado à folha 162 do livro B-193 (microfilme 342.336).

Julio Roberto Oliveira Ros
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto
continua no verso

MATRÍCULA

82.425

FOLHA

02

verso

CNM: 111534.2.0082425-16

Emols.R\$22,10; Est.R\$6,28; Apos.R\$4,30; RC.R\$1,16; TJ.R\$1,52; ISS.R\$0,44; MP.R\$1,06. Selo digital: 111534331000000063198124M.

Protocolo/Microfilme 400.056 de 30/7/2024.

R.6/82.425, em 12 de agosto 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 (venda e compra de imóvel - financiamento nº 0010447385), firmado em São Paulo/SP, aos 18/7/2024, **MARCELA SILVA ALMENDROS**, brasileira, solteira, maior, empresária, não convivente em união estável, RG 36.920.883-3 SSP/SP, CPF 350.949.338/92, residente e domiciliada nesta cidade, na rua João Andreoli, 2-63, Samambaia Parque Residencial, adquiriu de **LUCIANO HIKIU SATO**, técnico esportivo, não convivente em união estável, já qualificado, residente e domiciliado em Jacuba/SP, na Praça da Matriz, 291, centro; e **ROSANA FLAVIA GIMENEZ**, não convivente em união estável, já qualificada, residente e domiciliada em Jacuba/SP, na rua Abraão Carolino Carneiro, 266, distrito de Jacuba/Arealva, pelo preço de R\$590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17018-550), o qual juntamente com a aquisição do imóvel objeto da matrícula 82.426, totalizou R\$620.000,00. Do preço acima, R\$155.000,00, referem-se a recursos próprios; e R\$465.000,00, foram concedidos através do financiamento objeto do R.7/82.425. Foram apresentadas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 55140719/2024 e 55140898/2024, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 12/8/2024, válidas até 8/2/2025. 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: 56a7 5cdb e9f4 2cea 834d dba4 8087 e354 ca38 7313 // 48a4 c8f6 4d60 4f30 1a71 fa1d a7fa f21b b1b0 e733 // 2a3e 0dfe 1d87 6ee8 10c6 3d9a f27d a89e 162c 3be0 // a898 afe2 ab3e 1c6a ea30 7f13 cdeb f1cd b5cd 2570). Valor venal (2024): R\$435.885,54. Base de cálculo do ITBI: R\$590.000,00.


Julio Roberto Oliveira Ros
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$1.109,79; Est.R\$315,41; Sec.Faz.R\$215,88; R.C.R\$58,41; TJ.R\$76,17; ISS.R\$22,19; MP.R\$53,27 (artigo 290, Lei 6.015/73, c/c Processo CG nº 341/2017-E). Selo digital: 111534321000000063198324K.

Protocolo/Microfilme 400.056 de 30/7/2024.

continua na ficha nº 03

MOD.1

Página: 0004/0007

MATRÍCULA

82.425

FOLHA

03

CNM: 111534.2.0082425-16

Bauru, 12 de Agosto de 2024

R.7/82.425, em 12 de agosto de 2024.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.6/82.425, **MARCELA SILVA ALMENDROS**, já qualificada, constituiu-se devedora do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, CNPJ 90.400.888/0001-42, no ato representado por Nicholas Kelvin dos Santos Silva e Valdineia Andrade da Cruz (procuração/substabelecimento microfilmados sob número 393.399, nesta serventia), da importância de R\$496.000,00 (quatrocentos e noventa e seis mil reais), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula 82.426, bem como as benfeitorias que lhes forem acrescidas. No valor acima mencionado encontra-se incluído o montante de R\$31.000,00, referente as despesas acessórias. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - Prazo de amortização: 360 meses; Data de vencimento da primeira prestação: 18/8/2024; Data de vencimento do financiamento: 18/7/2054; Valor total do encargo mensal: R\$5.702,77. Enquadramento do financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Valor de avaliação e venda em público leilão: R\$590.000,00. 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. Foi apresentada em nome da garantidora, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 55141106/2024, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 12/8/2024, válida até 8/2/2025. 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.


Julio Roberto Oliveira Ros
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$760,36; Est.R\$216,10; Sec.Faz.R\$147,91; R.C.R\$40,02; T.J.R\$52,19; ISS.R\$15,20; MP.R\$36,49 (artigo 290, Lei 6.015/73, c/c Processo CG nº 341/2017-E). Selo digital: 111534321000000063198424I.
Protocolo/Microfilme 400.056 de 30/7/2024.

.....
Av.8/82.425, em 12 de maio de 2025.

Por requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 7/5/2025, subscrito por Eduardo Augusto Mendonça de Almeida, CPF 066.656-958-40, representante do credor fiduciário, Banco Santander (Brasil) S.A (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 403.502 nesta Serventia), acompanhado da guia
Continua no verso

MATRÍCULA

82.425

FOLHA

03

VERBO

CNM: 111534.2.0082425-16

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 17.018-550), 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.7 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação da devedora fiduciante, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Marcela Silva Almendros, já qualificada. O requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$627.912,04 (seiscentos e vinte e sete mil, novecentos e doze reais e quatro centavos) 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: g7fu gcnf cy - xi6t b07v gk). Valor venal total (2025): R\$457.113,56. Base de cálculo do ITBI: R\$627.912,04.

~~Thiago Neves Pereira~~
~~Escrivente~~

Cláudio Augusto Gazeto
 Oficial Substituto

Emols. R\$504,55; Est. R\$143,40; Sec. Faz. R\$98,15; RC. R\$26,56; TJ. R\$34,63; ISS. R\$10,09; MP. R\$24,22. Selo digital nº 1115343310000000720261252.

Protocolo/microfilme nº 403.502 de 24/10/2024 - tnp/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 7 **página(s)**, extraída da matrícula **82425**, 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, 16 de maio de 2025. 09:09:39 Hs.** O Oficial.

José Alexandre Dias Canheo

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: 403502

Controle:



970149

Página: 0007/0007



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115343C3000000072026225G



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZMRM5-G428W-FP6Y9-FGRBW

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/ZMRM5-G428W-FP6Y9-FGRBW>

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

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