Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0089749-83

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
89.749	01

Bauru, 31 de Outubro de 2006

IMÓVEL:- TERRENO, sem acessões e benfeitorias, identificado como parte do lote 01, da quadra D-1, do loteamento denominado VILA INDUSTRIAL (Insc. 113), situado na Rua João Quaggio, quarteirão 11, lado par, esquina com a Rua Primo Pegoraro, existindo entre essas duas via públicas uma curva de concordância, com desenvolvimento de 14,86 metros, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 6,70 metros de frente, confrontando com a citada Rua João Quaggio; 4,00 metros de um lado, confrontando com a referida Rua Primo Pegoraro, 15,00 metros de outro lado, dividindo com o lote 02; e 15,00 metros nos fundos, dividindo com parte deste mesmo lote 01, encerrando uma área de 192,50 metros quadrados. PMB:- 05/802/01.
PROPRIETÁRIA:- JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Monsenhor Claro 3-56, 1º andar, CNPJ. 49.884.638/0001-21.
R.A. R.01/85.373 em 14/06/2005. OBS:- A matrícula acima foi aberta em virtude da divisão do imóvel objeto da citada matricula 85.373.
O Escrevente Autorizado.
Emols.R$5,21;Est.R$1,48;Apos.R$1,10;RC.R$0,27;TJ.R$0,27.
Protocolo/microfilme 282110 de 25/10/2006 – ALS/TPBP.

.....

Av.01/89.749, em 12 de janeiro de 2011.
Por instrumento particular de cisão parcial - alteração e consolidação de contrato social, firmado em Bauru, aos 25/10/2010, registrado na JUCESP, aos 13/12/2010, sob nº 440.044/10-8, procede-se a presente para consignar que, em virtude da cisão parcial da empresa, João Parreira Operações Imobiliárias Ltda, o imóvel nesta descrito, avaliado em R$284,75, passou a integrar o patrimônio da nova sociedade empresária, **JOÃO PARREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF 13.027.162/0001-65, com sede nesta cidade, na rua Cussy Junior, nº 7-48 (cep 17015-022). Foram apresentadas no ato pela empresa cindida, a certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, nº DC88.9AB6.EE81.1987, emitida em 3/12/2010, válida até 01/6/2011, e a certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 263992010-21023020, emitida em 9/11/2010, válida até 8/5/2011, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal. Valor Venal (2010): R$2.196,83.
O Escrevente Autorizado,
Emols.R$35,71;Est.R$10,15;Apos.R$7,52;RC.R$1,88;TJ.R$1,88.
protocolo/microfilme 244075 de 30/12/2010 – ALS/TPBP.

.....

segue verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGY3H-SJ57B-RNVXQ-2M5FN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

R.2/89.749, em 3 de outubro de 2016.
Por escritura de compra e venda lavrada no 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru (livro 1414, páginas 364/367), datada de 28/9/2016, **WAGNER NUNES MACHADO**, supervisor de produção, RG 22.417.341-SSP/SP, CPF 094.783.658/60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com **Cristiane Christianini Machado**, secretaria, RG 23.983.575-SSP/SP, CPF 171.728.008/00, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua José Valério Filho, 2-65, Núcleo José Regino, adquiriu da empresa **João Parreira Negócios Imobiliários Ltda**, NIRE 35224973290, já qualificada, no ato representada por João Parreira de Miranda, CPF 539.102.068-91 e João Parreira de Miranda Júnior, CPF 333.697.198-51 (documento de representação identificado no título), pelo preço de R$30.000,00 (trinta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17057-180). Constou ainda do título: a) que a transmitente deixou de apresentar a certidão negativa de débito do INSS e da Receita Federal, referente a tributos e contribuições, tendo em vista que, o imóvel objeto da presente, faz parte dos lançamentos contábeis como integrante do ativo circulante da referida empresa; e b) foi apresentada em nome da mesma, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 57396846/2016, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 14/6/2016, válida até 10/12/2016. 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 que resultou negativa em relação às partes contratantes (códigos hash: a458 ff7c 9b51 e5b2 c14c 2bed b233 b52b 152f 10b6 // a5fe bd1c c85c b9d7 aef9 934a fce9 5df7 ef47 91e0 // 808f 4ff4 7fbf 49a5 001e e4db 37c0 b1ec d724 eaa8). Valor venal (2016): R$18.130,04 (territorial).
O Escrevente Autorizado,
Emols.R$554,60; Est.R$157,45; Apos.R$81,18; R.C.R$29,16; TJ.R$38,02; ISS.R$11,08; MP.R$26,59.
Protocolo/Microfilme 306.239 de 30/9/2016 – ECP.

.....

Av.3/89.749, em 4 de fevereiro de 2022.
Por requerimento datado de 2/2/2022, subscrito por Cristiane Christianini Machado, acompanhado pelo certificado de conclusão de obra (habite-se) nº 176386/2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Bauru, em 18/1/2022, procede-se a presente para consignar que, através do processo 176386/2021, foi edificado no imóvel objeto desta matrícula, um **prédio residencial**, com a área de 67,93 metros quadrados. Após vistoria, solicitada através do processo 176386/2021, foi constatada a conclusão do prédio sob nº **11-08 da Rua João Quaggio** e, ainda, que o mesmo está em condições de ser habitado ou utilizado para os fins para os quais foi

Continua na ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGY3H-SJ57B-RNVXQ-2M5FN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

construído. Foi apresentada, no ato, a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, código de controle 9AE9.DB0E.E36A.A5DF, datada de 24/1/2022, válida até 23/7/2022, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Valor atribuído pelo Índice Sinduscon (janeiro/2022): R$142.540,24.

Débora Constantino Silva Vasconcelos
escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R$287,34; Est. R$81,66; Sec. Faz. R$55,90; RC. R$15,12; TJ. R$19,72; ISS. R$5,74; MP. R$13,79. Selo digital nº 1115343310000000037258222Q.
Protocolo/microfilme nº 368.235, de 2/2/2022 – dcsv/gs.

.....

R.4/89.749, em 31 de março de 2022.

Por instrumento particular de compra e venda de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças - SFH (contrato nº 10173032203), firmado em São Paulo/SP, aos 31/3/2022 (reapresentado na mesma data), **LEANDRO SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA**, operador de caixa, RG 54.122.507-8 SSP/SP, CPF 462.323.148/83, e sua mulher **SARA CARISNAY PEREIRA DA SILVA**, operadora de telemarketing, RG 57.880.798-1 SSP/SP, CPF 473.941.198/90, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 11/3/2021, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Luiz Alfredo Falcão Bauer, 2-40, Vila Industrial, adquiriram de **WAGNER NUNES MACHADO**, especialista de performance, e sua mulher **CRISTIANE CHRISTIANINI MACHADO**, do lar, já qualificados, pelo preço de R$205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17057-180). Do preço acima, R$54.670,00, referem-se a recursos próprios; e R$150.330,00, foram concedidos conforme R.5/89.749. Foram apresentadas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 10125897/2022 e 10126229/2022, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 30/3/2022, válidas até 26/9/2022. 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: 57e9 444a 719d 14aa 0241 4631 4e3d c1b4 196f 7042 // 2ad7 3535 b0e3 add0 3645 2f85 c907 3d84 9c4e 2173 // c3ad c895 0e34 12ad d5d1 9b8a b53a 9812 0471 8954 // ea64 96b1 d6da ec69 6cfe bbe1 5420 70af fc90 b963 // d2e1 b014 91be 56e7 1908 3e5e 5ba6 8679 ab7d 3b65). Valor venal (2022): R$134.768,00.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGY3H-SJ57B-RNVXQ-2M5FN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0089749-63

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R$804,87; Est.R$228,75; Ipesp.R$156,57; R.C.R$42,36; T.J.R$55,24; ISS.R$16,09; MP.R$38,63 (artigo 290, Lei 6.015/73, c/c Processo CG nº 341/2017-E). Selo digital: 1115343210000000038909922E.
Protocolo/Microfilme 370.096 de 29/3/2022.

.....

R.5/89.749, em 31 de março de 2022.
Nos termos do instrumento particular objeto do R.4/89.749, **LEANDRO SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA** e sua mulher **SARA CARISNAY PEREIRA DA SILVA**, já qualificados, constituíram-se devedores do **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo, SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, CNPJ 60.701.190/0001-04, no ato representado por Josilene Vieira da Silva, CPF 343.185.118/55 e Bruno Vieira da Costa, CPF 227.522.708/36 (procuração microfilmada sob nº 369.282), da importância de R$164.000,00 (cento e sessenta e quatro 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$13.670,00, referente às despesas acessórias. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - A) taxa efetiva anual de juros: 9,6577%; A.1) taxa nominal anual de juros: 9,2548%; A.2) A taxa de juros, efetiva e nominal, anual, é composta pelo percentual fixo de 3,4900% a.a. e a remuneração adicional da caderneta de poupança; B) taxa efetiva mensal de juros: 0,7712%; B.1) taxa nominal mensal de juros: 0,7712%; B.2) A taxa de juros, efetiva e nominal, mensal, é composta pelo percentual fixo de 0,2862% a.m. e a remuneração adicional da caderneta de poupança. A taxa de juros escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da caderneta de poupança. C) IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial - R$0,00; D) Prazo de amortização (número de prestações): 336 meses; E) Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; F) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; G) Data vencimento da primeira prestação: 30/4/2022; H) Data vencimento da última prestação: 31/3/2050; I) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; J) Custo Efetivo Total - CET (anual): Taxa de juros: 10,5600%; K) Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros: 0,8400%; L) Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R$3.420,00. Valor total da prestação mensal nesta data: R$1.806,17. Seguro Habitacional: Itaú Seguros S/A;

Continua na ficha nº 03

MOD.1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGY3H-SJ57B-RNVXQ-2M5FN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0089749-63

Bauru, 31 de Março de 2022

Leandro Sebastião Pereira da Silva: 76,09% - Sara Carisnay Pereira da Silva: 23,91%. Enquadramento do financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: R$205.000,00. 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 apresentadas em nome dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 10126440/2022 e 10126781/2022, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 30/3/2022, válidas até 26/9/2022. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude da não purgação da mora, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R$583,66; Est.R$165,88; Ipesp.R$113,54; R.C.R$30,72; TJ.R$40,06; ISS.R$11,67; MP.R$28,01 (artigo 290, Lei 6.015/73, c/c Processo CG nº 341/2017-E). Selo digital: 1115343210000000389100223.
Protocolo/Microfilme 370.096 de 29/3/2022.

.....

Av.6/89.749, em 6 de fevereiro de 2025.
Por requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 28/1/2025, subscrito por Antonio Braz da Silva, CPF 217.966.294-72, representante do credor fiduciário, Itaú Unibanco S/A (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 396.053 nesta Serventia), 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 17.057-180), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome do credor fiduciário, Itaú Unibanco S/A, já qualificado, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.5 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação dos devedores fiduciantes, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Leandro Sebastião Pereira da Silva e Sara Carisnay Pereira da Silva, já qualificados. O requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R$205.000,00 (duzentos e cinco 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGY3H-SJ57B-RNVXQ-2M5FN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Bens (códigos hash: abdb tzcv io - 0iwg 2qoz pc - hrbg c6a3 dg). Valor venal total (2025): R$156.673,75. Base de cálculo do ITBI: R$205.000,00.

Thiago Neves Pereira
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R$339,38; Est. R$96,45; Sec. Faz. R$66,02; RC. R$17,86; TJ. R$23,29; ISS. R$6,78; MP. R$16,29. Selo digital nº 1115343310000000069337225H.
Protocolo/microfilme nº 390.400 de 14/11/2023 – tnp/cag.

.....

Av.7/89.749, em 16 de junho de 2025.
Por requerimento datado de 22/5/2025, subscrito por Antonio Braz da Silva, representante legal do Itaú Unibanco S/A, exibida por intermédio de arquivo eletrônico, conforme item 368.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, sendo conferida a sua origem, integridade e elementos de segurança, procede-se a presente para consignar que em virtude da consolidação da propriedade objeto da averbação 6, foi promovido, pela leiloeira oficial, Ana Claudia Carolina Campos Frazão (Jucesp nº 836), o **primeiro e o segundo público leilões**, nos termos do artigo 27, da Lei Federal nº 9.514/97, nos dias 4/4/2025 e 16/4/2025, às 16h30, de forma presencial, em São Paulo, SP, no escritório da leiloeira na Rua Hipódromo, 1.141, 6º andar, sala 66, Mooca, e on-line, disponibilizados através de edital no site do leiloeiro (www.frazaoleiloes.com.br), conforme editais publicados nos dias 20, 21 e 22/3/2025, no Jornal Folha do Estado de São Paulo, cidade de São Paulo, SP, resultando ambos negativos. Constou no referido título a declaração de comprovação da ciência dos devedores fiduciantes, acerca dos leilões acima mencionados, nos termos do artigo 27, § 2º-A, da Lei Federal nº 9.514/97. A presente averbação foi realizada com fundamento no atual entendimento do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, que, no julgamento das Apelações Cíveis números 1026079-87.2018.8.26.0577 e 1031854-83.2018.8.26.0577, determinou que "*diante da declaração do credor fiduciário de que houve prévia comunicação dos leilões aos devedores fiduciantes, não cabe impedir o registro da escritura de compra e venda, pois a eventual declaração da inexistência da comunicação, ou de vício em sua realização, deverão ser obtidas pelos devedores em ação própria, a ser movida contra todos os interessados*".

Continua na ficha nº 04

MOD.1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGY3H-SJ57B-RNVXQ-2M5FN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0089749-63

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

MATRÍCULA	FOLHA
89.749	04

CNM: 111534.2.0089749-63

Bauru, 16 de Junho de 2025

Débora Constantino Silva Vasconcelos
escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R$23,14; Est. R$6,58; Sec. Faz. R$4,50; RC. R$1,22; TJ. R$1,59; ISS. R$0,46; MP. R$1,11. Selo digital nº 1115343310000000073172025V.
Protocolo/microfilme nº 411.219, de 26/5/2025 – dcsv/gs.

.....

Av.8/89.749, em 16 de junho de 2025.
Por instrumento particular datado de 22/5/2025, subscrito por Antonio Braz da Silva, representante legal do Itaú Unibanco S/A, exibida por intermédio de arquivo eletrônico, conforme item 368.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, sendo conferida a sua origem, integridade e elementos de segurança, procede-se a presente para consignar **ficou cancelada e extinta a alienação fiduciária** objeto do **R.5**, desta matrícula, em decorrência da consolidação de propriedade, constante na Av.6, desta matrícula. 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 à quitante (códigos hash: okgq bsba fb).

Débora Constantino Silva Vasconcelos
escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R$332,73; Est. R$94,56; Sec. Faz. R$64,72; RC. R$17,51; TJ. R$22,84; ISS. R$6,65; MP. R$15,97. Selo digital nº 1115343310000000073172125T.
Protocolo/microfilme nº 411.219, de 26/5/2025 – dcsv/gs.

.....

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGY3H-SJ57B-RNVXQ-2M5FN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 8 **página(s)**, extraída da matrícula **89749**, 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, 18 de junho de 2025. 13:07:10 Hs.** O Oficial.

_____

José Alexandre Dias Canheo

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XGY3H-SJ57B-RNVXQ-2M5FN

```
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: 411219

Controle: 975322

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:

1115343C30000000731722257

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar