

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
71.612

FOLHA
01

[Assinatura]

Bauru, 21 de outubro de 1977

IMÓVEL:- O APARTAMENTO sob nº 44-B, localizado no terceiro pavimento, edifício-bloco 2, primeira etapa do "RESIDENCIAL PARQUE DOS SABIÁS V/VI", situado na Avenida Maria Ranieri (antiga Avenida Perimetral), 10-60, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, contendo três dormitórios, cozinha e área de serviço, banheiro social e salas de estar/jantar, com a área real total de 75,183884 metros quadrados, área real de uso privativo de 68,93 metros quadrados, área real de uso comum no bloco de 6,253884 metros quadrados, fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum na etapa de 1,56250%, fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum no sub-condomínio V de 0,4052042% e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do empreendimento de 0,1989287%, dividindo-se, para quem do Residencial Parque dos Sabiás III/IV olhar para o prédio, à frente com o apartamento nº 44-B; à direita em parte com a parede interna do bloco e em parte com o hall de circulação e escadarias; à esquerda com a parede externa do bloco voltada para o Bosque de Estacionamento 4; aos fundos com o apartamento nº 44-A. Ao apartamento acima corresponde um espaço-estacionamento. O terreno onde se assenta o referido "Residencial Parque dos Sabiás V/VI" assim se descreve:- "UMA GLEBA DE TERRAS, de formato irregular, sem benfeitorias, destacada das antigas comunhões das Fazendas Grande Bauru-Batalha, desmembrada da Área 4, identificada como ÁREA 4/F, anexa à ÁGUA DO SOBRADO, com a área de 47.124,76 metros quadrados, cujo roteiro perimétrico tem início no marco 3, cravado no alinhamento de uma servidão de passagem, distante 618,83 metros do alinhamento da Rua Laurestino de Freitas, quarteirão 3, lado par; deste ponto segue com o azimute 321918'02'' na distância de 195,00 metros até o marco 5; daí deflete à esquerda e segue com o azimute 300921'46'' na distância de 129,088 metros até o marco 6; daí deflete à direita e segue com o azimute 09916'41'' na distância de 120,00 metros até o marco 7, confrontando, do marco 3 ao 7, com uma servidão de passagem; do marco 7, deflete à direita e segue com azimute 99916'41'' na distância de 115,00 metros, dividindo com a área 5 até o marco 105/B; daí deflete à direita e segue com o azimute 141918'02'' na distância de 310,4661 metros, dividindo com parte desmembrada desta gleba, designada como ÁREA 4/E, até o marco 4, onde, finalmente, deflete ainda à direita e segue com o azimute 231918'02'' na distância de 120,00 metros, dividindo ainda com a servidão de passagem até o marco 3, ponto de partida. PMB:- 005/1249/013".

segue verso

MATRÍCULA	FOLHA
71.612	01
	verso

PROPRIETARIOS:- Da fração ideal do terreno, conforme R.1 na matrícula nº 49.497, em 06/12/90, deste Cartório - SERVIO TULLIO VIEIRA RANIERI, brasileiro, solteiro, maior, professor, RG. nº 2.776.550-SSP/SP, CIC. nº 023.365.298-15, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Batista de Carvalho, 7-33; e do apartamento (incluindo o espaço-estacionamento), conforme Av.5 na matrícula nº 60.633, em 29/06/99, deste Cartório - JAKEF ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., sociedade com sede em Bauru/SP, na Rua Nader Issa, 4-36, CNPJ/MF nº 50.743.905/0001-20; e CONSTRUTORA LR LTDA., sociedade com sede em Bauru/SP, na Av. Nações Unidas, 48-48, CNPJ/MF nº 44.459.980/0001-60.

OBS:- O mencionado "Residencial Parque dos Sabiás V/VI" acha-se incorporado e instituído (parcialmente) conforme Rs. 1 e 6, respectivamente, na matrícula nº 60.635.

A escrevente autorizada, *Marcia Dager*
 Empls. R\$ 1,3100; Est. R\$ 0,3500; Apos. R\$ 0,2600.
 dms/a. (mic.159.359)

.....
 Av.1/71.612, em 21 de outubro de 1.999.

O acesso ao terreno sobre o qual está edificado o "Residencial Parque dos Sabiás V/VI" é feito através de SERVIDÃO DE PASSAGEM, instituída nos termos do R.4/60.638 e constante da Av.2/60.635; servidão essa que assim se descreve:- "UMA GLEBA DE TERRAS, de forma irregular, sem benfeitorias, destacada das antigas comunhões das Fazendas Grande Bauru - Batalha, identificada como parte da AREA 4, anexa à AGUA DO SOBRADO, com uma área de 52.152,00 metros quadrados, cujo roteiro perimétrico tem início no marco 1, cravado no alinhamento da Rua Laurestino de Freitas (antiga Rua 1), quarteirão 3, lado par; deste segue com o rumo 44930'44" NE, na distância de 9,859 metros, dividindo com terrenos da Vila São João do Ipiranga até o marco B; daí deflete à esquerda e segue com rumo 33936'48" NW, na distância de 90,6102 metros, dividindo com parte desta gleba, designada como AREA 4/D, até o marco C; daí segue com o mesmo rumo 33936'48" NW na distância de 20,6465 metros até o marco PT; daí segue através de uma curva com o raio de 274,6114 metros e desenvolvimento de 29,9633 metros até o marco PC; daí segue com o rumo 40932'39" NW na distância de 116,0742 metros até o marco CI, dividindo, nestas três linhas, com outra parte desta gleba, designada como AREA 4/B; daí segue com o mesmo rumo 40932'39" NW na distância de 240,228 metros até o marco DI; daí deflete à direita e segue com o rumo 41903'51" NE na distância de 173,3949 metros até o marco E,

segue fl. 02

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
71.612

FOLHA
02

[Assinatura]

Bauru, 21 de outubro de 1999

dividindo, nestas duas linhas, como outra parte desta gleba, designada como AREA 4/A; daí deflete à esquerda e segue com rumo 40º35'56" NW na distância de 71,8482 metros, dividindo com outra parte desta gleba, designada como AREA 4/E, até o marco 4; daí deflete à esquerda e segue com rumo 51º18'02" SW na distância de 120,00 metros até o marco 3; daí deflete à direita e segue com o rumo 38º41'58" NW na distância de 195,00 metros até o marco 5; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 59º38'14" NW na distância de 129,088 metros até o marco 6; daí deflete à direita e segue com o rumo 09º16'41" NE na distância de 120,00 metros até o marco 7, dividindo, nestas quatro linhas, com outra parte desta gleba, designada como AREA 4/F; daí deflete à esquerda e segue com o rumo de 83º01'46" na distância de 91,00 metros, dividindo com a Área 5 (de José Augusto Vieira Ranieri) até o marco 10; daí deflete à esquerda e segue através de curva com o raio de 171,47 metros e desenvolvimento de 197,8523 metros, dividindo com outra parte desta gleba, designada como AREA 4/G, até o marco 11; daí segue com rumo 56º49'57" SE na distância de 128,751 metros até o marco 14; daí deflete à direita e segue com rumo 38º41'58" SE na distância de 36,392 metros até o marco 13; daí deflete à direita e segue com rumo 01º24'42" SW na distância de 16,4932 metros até o marco 26, dividindo, nestas três linhas, com o remanescente desta gleba, designada como AREA 4; daí deflete à esquerda e segue com rumo de 21º21'28" SE, na distância de 116,21 metros até o marco 27; daí segue com rumo 23º22'41" SE na distância de 16,51 metros até o marco 28, dividindo, nestas duas linhas, com terrenos de Hugo Pregnolato; daí deflete à esquerda e segue com rumo 41º58'44" SE na distância de 489,8600 metros até o marco 28/A, dividindo, nos primeiros 311,3290 metros ainda com terrenos de Hugo Pregnolato, e nos últimos 178,5310 metros, com terrenos do Jardim Vitória; daí segue com o mesmo rumo 41º58'44" SE na distância de 101,57 metros, confrontando com o final da Rua Laurestino de Freitas (antiga Rua 1), em linha inclinada em relação a rua, até atingir o marco 1, ponto de partida."

A escrevente autorizada,
dme/a. (mic.159.359)

[Assinatura]

Av.2/71.612, em 14 de outubro de 2.002.
De Certidão nº 1.358/02; expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, aos 10 de outubro de 2.002, se verifica que:- parte da Rua Laurestino de Freitas, no Jardim Vitória, e a Avenida Perimetral, no Parque Viaduto, nesta cidade, passaram a denominar-se

MATRÍCULA
71.612

FOLHA
02
verso

par-se "AVENIDA MARIA RANIERI", conforme Decreto nº 268 de 10 de junho de 1.996; a mesma destina-se ao acesso aos condomínios residenciais Andorinhas I a IV e Sabiás I a VI. A escrevente autorizada, *[assinatura]* MNGH (Mic.176.414)

Av.03/71.612, em 05 de maio de 2006.

Através do Instrumento Particular de Alteração e Desistência Parcial da Incorporação do Empreendimento denominado Parque dos Sabiás V/VI, datado de 03 de novembro de 2003, acompanhado por documentos comprobatórios, arquivados nesta Serventia, firmado pelas incorporadoras Jakef Engenharia e Comércio Ltda e Construtora LR Ltda, e outros, procede-se a presente averbação para constar que, o terreno onde encontra-se edificado o empreendimento, passou a ter a área total de 23.420,02 metros quadrados, estando melhor descrito e caracterizado na matrícula 87.668; e em decorrência da alteração da incorporação, averbada sob nº 04 na citada matrícula, o imóvel objeto desta, passou a ter as seguintes áreas: área real privativa: 68,930000 metros quadrados; Área Real Comum (div. proporcional): 6,253884 metros quadrados; área real total: 75,183884 metros quadrados; fração ideal no terreno de 0,390625%, equivalentes a 91,484375 metros quadrados.

O escrevente autorizado, *[assinatura]* Emols.R\$8,71; Est.2,47; Apos.R\$1,83; R.C.R\$0,46; T.J.R\$0,46 protocolo/microfilme nº 198097 de 18/04/2006 - ALS/TPBP.

R.4/71.612, em 29 de maio de 2009.

Por escritura de compra e venda, quitação e ratificação, lavrada no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru/SP, livro 738, páginas 150/154, datada de 04 de maio de 2009, **LERIDA VIEIRA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, professora, RG. 17.163.243 SSP/SP, CPF. 066.450.658-50, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na rua São Cândido, 727, adquiriu de **SÉRVIO TÚLIO VIEIRA RANIERI**, já qualificado, pelo preço de R\$ 35.500,00 (trinta e cinco mil e quinhentos reais), o imóvel objeto desta matrícula. A presente escritura cumpre compromisso datado de 23/04/2009. Compareceram no título como incorporadoras, construtoras e intervenientes quitantes:- JAKEF - ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA e CONSTRUTORA LR LTDA, ambas já qualificadas, com sede na cidade de São Paulo/SP, na rua Zilda, 537, salas 2 e 3, respectivamente, Bairro Casa Verde, as quais fizeram a entrega das acessões correspondentes à unidade autônoma objeto desta matrícula. Valor Venal (2009):- R\$ 10.223,87. PMB:- 05/1249/286.

segue fls. 03

MOD 1

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
71.612

FOLHA
03

Bauru, 29 de maio de 2009

O Escrevente Autorizado,
Emols. R\$372,86; Est. R\$105,98; Apos. R\$78,50; RC. R\$19,62; TJ. R\$19,62.
Protocolo/Mic. 224.976 de 27/05/2009 - EGP (rmv/cag).

Av.5/71.612, em 30 de outubro de 2009.

Por requerimento datado de 2/10/2009, subscrito por Camila de Lima Vieira dos Santos, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula teve alterado o número de seu cadastro junto a Prefeitura Municipal de Bauru, passando o mesmo a ser identificado como setor 5, quadra 1249, lote 312, conforme comprova a certidão 1046/09, expedida pela Prefeitura Municipal, em 2/9/2009.

A escrevente autorizada,
Emols. R\$ 9,90; Est. R\$ 2,82; Apos. R\$ 2,09; RC. R\$ 0,52; TJ. R\$ 0,52.
gs Protocolo/microfilme 230.066, de 23/10/2009.

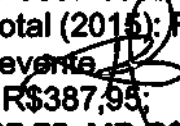
R.6/71.612, em 14 de setembro de 2015.

Por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada, mútuo com obrigações e alienação fiduciária - programa carta de crédito individual - FGTS, acompanhado de Anexo I - contrato de financiamento imobiliário - proposta, opção de seguro e demais condições para vigência do seguro, firmados em Bauru, aos 9/9/2015, **ALCILENE DA SILVA JANEIRO**, brasileira, solteira, vendedora, RG 29.502.989-4-SSP/SP, CPF 325.484.118-26, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Maria Ranieri, 750, Bloco 4, apartamento 22-B, Parque Viaduto, adquiriu de **Lerida Vieira dos Santos**, servidora pública estadual, já qualificada, pelo preço de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17055-175). Do preço acima, R\$14.662,34 (quatorze mil, seiscentos e sessenta e dois reais e trinta e quatro centavos), referem-se a recursos próprios; e R\$110.337,66 (cento e dez mil, trezentos e trinta e sete reais e sessenta e seis centavos), foram concedidos conforme R.7/71.612. Foi apresentada em nome da transmitente, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 142925085/2015, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 14/9/2015, válida até 11/3/2016. 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, inclusive da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: 6b73 8861 b62c 7c35 8a80 011e 343d 5eee a727 b7d7 // b7a0 3c4c 2a83 f2d5 94f4 6e66 41bc bb1b 643c d211

segue verso

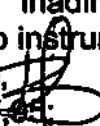
MATRÍCULA	FOLHA
71.612	03
	verso

// 4583 50c7 c0b5 fbe2 c1f8 3db8 b411 4dfc bae1 a6cd). Valor de mercado / valor venal total (2015): R\$119.406,04.

A Escrevente, 
 Emols.R\$387,95; Est.R\$110,26; Apos.R\$56,84; RC.R\$20,42; TJ.R\$26,62;
 ISS.R\$7,75; MP.R\$18,62 (Item 14.5, da Lei 13.290, de 22/12/2008).
 Protocolo/Microfilme 295.709 de 10/9/2015 – ECP/RMV

R.7/71.612, em 14 de setembro de 2015.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.6/71.612, **ALCILENE DA SILVA JANEIRO**, já qualificada, constituiu-se devedora da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, no ato representada por Greice Margherita de Souza Vargas, CPF 288.962.268-13 (procuração e substabelecimento microfilmados sob números 277.608 e 294.618, nesta serventia), da importância de R\$110.337,66 (cento e dez mil, trezentos e trinta e sete reais e sessenta e seis centavos), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. Origem dos Recursos: FGTS; Enquadramento: SFH; Sistema de Amortização: SAC; Prazo (em meses) - de Amortização: 360; Taxa Anual de Juros - nominal: 6,00%, efetiva: 6,1677%; Encargo Inicial Total: R\$894,52; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 9/10/2015; Época de Recálculo dos Encargos: de acordo com a cláusula décima primeira do contrato; Valor da Garantia Fiduciária: R\$135.000,00; Composição de Renda Para Fins de Indenização Securitária - Alcilene da Silva Janeiro: 100,00%. Encargos devidos pela proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (Resolução conselho curador do FGTS - 702/2012) - taxa de administração: R\$1.654,16 - Diferencial na taxa de juros: R\$14.345,84. Foi apresentada em nome da garantidora, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 142925271/2015, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 14/9/2015, válida até 11/3/2016. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

A Escrevente, 
 Emols.R\$387,95; Est.R\$110,26; Apos.R\$56,84; RC.R\$20,42; TJ.R\$26,62;
 ISS.R\$7,75; MP.R\$18,62 (Item 14.5, da Lei 13.290, de 22/12/2008).
 Protocolo/Microfilme 295.709 de 10/9/2015 – ECP/RMV

Continua na ficha nº 04

MATRÍCULA
71.612

FOLHA
04

CNM: 111534.2.0071612-57
Bauru, 27 de março de 2026

Av.8/71.612, em 27 de março de 2026.
Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 9/3/2026, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Economica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 399.251 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 17055-175), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária, Caixa Economica Federal, já qualificada, 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, microfilmado nesta Serventia sob o nº 417.781, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Alcilene da Silva Janeiro, já qualificada. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$148.180,40 (cento e quarenta e oito mil, cento e oitenta reais e quarenta 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:vy7a f9t1 hu/7f45 ayx4 1d). Valor venal total (2026) R\$117.659,40. Base de Calculo do ITBI: R\$148.180,40.


Indra Persegui de Moraes
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 nº111534331000000082659326G.
Protocolo/microfilme nº 417.781 de 29/10/2025 – ipm/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 8 **página(s)**, extraída da matrícula **71612**, 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, 01 de abril de 2026. 10:42:42 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: 417781

Controle:



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:
1115343C3000000082659426U



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8MW7E-525YJ-ZC93W-HHBBJ

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/8MW7E-525YJ-ZC93W-HHBBJ>

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

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