

Livro Nº 2 - Registro Geral1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULOMATRÍCULA
95.186FOLHA
01

Bauru, 25 de Agosto de 2009

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 43-B, localizado no 4º pavimento, do Edifício-Bloco 5, 3ª fase, do empreendimento denominado "**PARQUE DOS SABIÁS III/IV**", situado na Avenida Maria Ranieri nº 7-50, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com área real privativa de 68,9300 metros quadrados; área real de uso comum 6,2298 metros quadrados; área real total de 75,1598 metros quadrados; fração ideal no terreno de 0,390625%, equivalentes a 85,6667 metros quadrados. Ao apartamento acima está destinado um espaço-estacionamento de veículo. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 21.930,681 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula nº 90.395, sobre o qual existe uma servidão de passagem, instituída nos termos do R.03/60.638, posteriormente averbada sob nº 02/59.492 e Av.01/90.395. PMB:- 05/1249/010 (em maior área).

PROPRIETÁRIO:- SÉRVIO TÚLIO VIEIRA RANIERI, brasileiro, solteiro, maior, professor, RG. 2.776.550-SSP/SP, CPF. 023.365.298-15, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Batista de Carvalho, 7-35.

R.A.:- R.1/49.497, em 06/12/1990, desta serventia, que, após desmembramento deu origem a matrícula nº 59.492, a qual também foi desmembrada, dando origem a matrícula 90.395. O mencionado "Parque dos Sabiás III/IV (Edifício-Bloco 5, 3ª fase)", encontra-se instituído conforme R.40/90.395, em 25/08/2009.

O Escrevente Autorizado,
protocolo/microfilme 227697 de 19/08/2009 – ALS/TPBP.

R.1/95.186, em 29 de julho de 2010.

Por escritura de compra e venda lavrada no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru (livro 780, páginas 224/228), datada de 8/7/2010, **AMARILDO VANDERLEY**, operador de abastecimento, RG 15.511.280-SSP/SP, CPF 053.434.948-03, casado, sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 27/8/2008, com **Vânia da Silva Vanderley**, do lar, RG 45.666.757-X-SSP/SP, CPF 309.837.968-58, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Andrei Stefano Cavagna, 1-22, adquiriu de **Sérvio Túlio Vieira Ranieri**, já qualificado, pelo preço de R\$1.082,00 (mil e oitenta e dois reais), o imóvel objeto desta matrícula. A presente escritura cumpre compromisso datado de 2/5/1995, cedido aos 27/7/2007. Valor venal (2010): R\$2.094.707,14 (maior área).

O Escrevente Autorizado,
Emols.R\$110,35; Est.R\$31,36; Apos.R\$23,23; R.C.R\$5,81; T.J.R\$5,81 (processo 1897/96 – COHAB).

Protocolo/Mic. 238.961 de 26/7/2010 – ECP (rmv).

segue verso

MATRÍCULA

95.186

FOLHA

01

verso

R.2/95.186, em 18 de outubro de 2017.

Por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, acompanhado de Anexo I - contrato de financiamento imobiliário - proposta, opção de seguro e demais condições para vigência do seguro, firmados em Bauru, aos 6/10/2017, **JÚNIOR FRANCISCO PINTO**, brasileiro, solteiro, nascido aos 14/2/1977, escultor e pintor, RG 28.864.287-9-SSP/SP, CPF 257.890.868-02, residente e domiciliado nesta cidade, na rua José Nonato, 320, Parque Real, adquiriu de **Amarildo Vanderley**, mecânico, e sua mulher, **Vânia da Silva Vanderley**, auxiliar de escritório, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Maria Ranieri, 7-50, Parque Viaduto, no ato representados por Alexandre Augusto Silveira Galvão Moraes, CPF 287.157.988-10 (procuração anexa ao título), pelo preço de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17055-175). Do preço acima, R\$16.784,37 (dezesseis mil, setecentos e oitenta e quatro reais e trinta e sete centavos), referem-se a recursos próprios; R\$15.215,63 (quinze mil, duzentos e quinze reais e sessenta e três centavos), referem-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$88.000,00 (oitenta e oito mil reais), foram concedidos conforme R.3/95.186. Foram apresentadas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob nºs 138699954/2017 e 138700101/2017, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 18/10/2017, válidas até 15/4/2018. 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 da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: 80df f743 94dd 13cd d2ae c97d 025d 1c2d 2568 40e0 // e0f3 410f 4ba7 b5a6 6aba a2e0 9521 6cfb 853d e282 // d606 26d4 9d89 38b9 d774 6096 1338 85a0 0f60 0413 // cfc1 ecbf e4c6 d5f3 c041 0443 6fbe f92c cd3d e973). Valor de mercado / valor venal (2017) / base de cálculo do ITBI: R\$139.616,13. PMB: 05/1249/669.

O Escrevente Autorizado, Edé Carlos Pereira,
Emols.R\$457,69; Est.R\$130,08; Apos.R\$89,03; RC.R\$24,09; TJ.R\$31,41;
ISS.R\$9,15; MP.R\$21,97 (Item 14.5, da Lei 13.290, de 22/12/2008).
Protocolo/Microfilme 316.711 de 17/10/2017 – ECP/RMV.

R.3/95.186, em 18 de outubro de 2017.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.2/95.186, **JÚNIOR FRANCISCO PINTO**, já qualificado, constituiu-se devedor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao

segue fls. 02

MOD.1

Página: 0002/0005

Livro Nº 2 - Registro Geral1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA

95.186

FOLHA

02

Bauru, 18 de outubro de 2017

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 Carlos Alberto Cescato Theodoro, CPF 015.487.818-94 (procuração microfilmada sob nº 314.112, nesta serventia, e substabelecimento anexo ao título), da importância de R\$88.000,00 (oitenta e oito mil reais), 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; Sistema de Amortização: PRICE; Enquadramento: SFH; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$120.000,00. Prazo (em meses) - de Amortização: 360; Taxa de Juros (a.a) - nominal: 8,1600%, efetiva: 8,4722% (sem desconto) / nominal: 7,0000%, efetiva: 7,2290% (com desconto); com redutor 0,5% - nominal: 6,5000% / efetiva: 6,6971%. Taxa contratada - nominal: 6,5000% / efetiva: 6,6971%. Encargo mensal inicial (total): R\$586,16 (taxa contratada); Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 6/11/2017; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado, e pagos à vista pelo FGTS / União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - Taxa de administração: R\$2.737,31 / Diferencial na Taxa de Juros: R\$2.128,46. Composição de Renda - Júnior Francisco Pinto: 100,00%. Foi apresentada em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 138700235/2017, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 18/10/2017, válida até 15/4/2018. 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.

O Escrevente Autorizado, Edé Carlos Pereira,
Emols.R\$376,37; Est.R\$106,97; Apos.R\$73,22; RC.R\$19,81; TJ.R\$25,83;
ISS.R\$7,53; MP.R\$18,07 (Item 14.5, da Lei 13.290, de 22/12/2008).
Protocolo/Microfilme 316.711 de 17/10/2017 - ECP/RMV.

Av.4/95.186, em 4 de maio de 2022.

Por certidão expedida em 19/4/2022, pelo 7º Ofício Cível da comarca de Bauru, emitida por Michel Henrique Dalastti (escrevente), com protocolo de penhora online sob nº PH000412154, extraída dos autos da ação de execução civil nº 1020544-46-2018-8-26-0071, tendo como exequente Residencial Parque dos Sabias III/IV, CNPJ 03.143.117/0001-12, e executado Junior Francisco Pinto, CPF 257.890.868-02, foi determinada, em 14/10/2019, a **penhora dos direitos de fiduciante** que Junior Francisco Pinto possui no imóvel objeto desta matrícula, tendo sido o mesmo nomeado como depositário do bem. Valor da causa: R\$24.257,34.

Continua no verso

MATRÍCULA
95.186

FOLHA
02

CNM: 111534.2.0095186-48

Gedenilza Maria Teixeira Goes de Souza
oficiala substituta

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$134,88; Est. R\$38,33; Sec. Faz. R\$26,24; RC. R\$7,10; TJ. R\$9,26; ISS. R\$2,70; MP. R\$6,47. Selo digital nº 111534321000000039742622J.
gs Protocolo/microfilme nº 370.912, de 20/4/2022.

Av.5/95.186, em 12 de maio de 2025.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 6/5/2025, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 390.028 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 17.055-175), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.3 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor 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 Junior Francisco Pinto, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$125.653,98 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e cinquenta e três reais e noventa e oito 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, a qual resultou negativa em relação às partes (códigos hash: hkwm rix1 24 - 0hpf a50u 72). Valor venal total (2025) / Base de cálculo do ITBI: R\$137.261,85. PMB: 5/1249/669.

Thiago Neves Pereira
Escrivente

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 111534331000000072027525T.
Protocolo/microfilme nº 408.519 de 11/3/2025 - tnp/cag.

MOD.1

Página: 0004/0005

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 5 **página(s)**, extraída da matrícula **95186**, 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 2025. 10:35:11 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: 408519

Controle:



969976

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1115343C30000000720276257



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q8CQC-BX8LD-8XQG8-4CLX8

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/Q8CQC-BX8LD-8XQG8-4CLX8>

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

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