CNM: 111534.2.0094232-97

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
94.232	01

Bauru, 30 de março de 2009

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº 12-A, localizado no pavimento térreo, do empreendimento denominado **"PARQUE DOS SABIÁS I"** (Edifício-Bloco 3, 2ª fase), situado na Avenida Maria Ranieri, 6-40, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com área real privativa de 60,2000 metros quadrados, área real de uso comum de 5,8074 metros quadrados, área real total de 66,0074 metros quadrados, e a correspondente fração ideal no terreno de 0,1802%. Ao apartamento acima está destinado um espaço-estacionamento de veículo. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 43.697,12 metros quadrados, e encontra-se devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 59.493. 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 59.493. O mencionado "Parque dos Sabiás I (Edifício-Bloco 3, 2ª fase) encontra-se instituído conforme R.50/59.493, em 10/07/2007.
O Escrevente Autorizado,
Protocolo/Mic. 223.438 de 25/03/2009 – ECP (cag).

Av.1/94.232, em 30 de março de 2009.
Sobre o terreno onde se assenta o imóvel objeto desta matrícula, existe uma servidão de passagem, instituída nos termos do R.1/60.638, averbada sob nº 2, na matrícula nº 59.493, em 10/10/1995.
O Escrevente Autorizado,
Protocolo/Mic. 223.438 de 25/03/2009 – ECP (cag).

R.2/94.232, em 30 de março de 2009.
Por escritura de compra e venda, lavrada no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru/SP, livro 734, páginas 07/11, datada de 26 de fevereiro de 2009, **FELIPE CARLIN DEGELO,** vendedor, RG. 32.279.523-0 SSP/SP, CPF. 288.829.078/21, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 04/09/2004, com **LUCIANA DYONISIO BATISTA DEGELO,** caixa, RG. 33.807.531 SSP/SP, CPF. 293.343.588/82, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Maria Ranieri, 6-40, Bloco 1, ap. 22-A, adquiriu de **SÉRVIO TÚLIO VIEIRA RANIERI,** já qualificado, pelo preço de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), **o imóvel objeto desta matrícula.** A presente escritura cumpre compromisso datado de 07/10/2008. Compareceram no título como incorporadoras, construtoras e intervenientes quitantes:- JAKEF – ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ. 50.743.905/0001-20 e CONSTRUTORA LR LTDA, CNPJ. 44.459.980/0001-60, com sede na cidade de

segue verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.

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$ 1.553.331,62 (em maior área).
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. 223.438 de 25/03/2009 – ECP (cag).

R.3/94.232, em 31 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/SP, aos 18/10/2017, **ANDERSON AUGUSTO CARESIA**, brasileiro, solteiro, vendedor, CNH 03787879402-DETRAN/SP, CPF 355.208.558-03, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Maria Ranieri, 6-40, Bloco 1, apartamento 23-A, Parque Viaduto, adquiriu de **Felipe Carlin Degelo** e sua mulher **Luciana Dyonisio Batista Degelo**, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Alto Purus, 13-16, Jardim Bela Vista, pelo preço de R$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17055-175). Do preço acima, R$35.994,18 (trinta e cinco mil, novecentos e noventa e quatro reais e dezoito centavos), referem-se a recursos próprios; R$4.505,82 (quatro mil, quinhentos e cinco reais e oitenta e dois centavos), referem-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; e R$94.500,00 (noventa e quatro mil e quinhentos reais), foram concedidos conforme R.4/94.232. Foram apresentadas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob nºs 139410904/2017 e 139411112/2017, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 31/10/2017, válidas até 28/4/2018. 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 será microfilmada juntamente com o presente título, e que resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: 97d7 c941 86bf 65a3 b1e4 11c6 366d ee22 a94a 86b0 // 16b7 11a7 3fdf 4577 453f 8b37 1076 7636 e1ea c562 // 3986 94b2 806e eae3 dc36 6f2e e090 a7cb 7fac 282b // b765 e49b 69fb aecc 5565 9456 bde2 3bca 3728 081e). Valor de mercado / valor venal (2017): R$123.292,21. PMB: 05/1249/798.
O Escrevente Autorizado, Edé Carlos Pereira,

segue fls. 02

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.

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 317.103 de 27/10/2017 – ECP/RMV.

.....

R.4/94.232, em 31 de outubro de 2017.
Nos termos do instrumento particular objeto do R.3/94.232, **ANDERSON AUGUSTO CARESIA**, já qualificado, constituiu-se devedor 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 Ana Paula da Costa Vieira, CPF 331.358.988-06 (procuração e substabelecimento microfilmados sob nºs 314.112 e 315.121, nesta serventia), da importância de R$94.500,00 (noventa e quatro mil e quinhentos 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$140.000,00. Prazo (em meses) - de Amortização: 360; Taxa de Juros (a.a) - nominal: 8,1600%, efetiva: 8,4722% (sem desconto) / nominal: 5,5000%, efetiva: 5,6407% (com desconto); com redutor 0,5% - nominal: 5,0000% / efetiva: 5,1161%. Taxa contratada - nominal: 5,0000% / efetiva: 5,1161%. Encargo mensal inicial (total): R$529,64 (taxa contratada); Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 18/11/2017; 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$2.181,99 / Diferencial na Taxa de Juros: R$18.818,01. Composição de Renda - Anderson Augusto Caresia: 100,00%. Foi apresentada em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 139411196/2017, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 31/10/2017, válida até 28/4/2018. 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, Edel 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 317.103 de 27/10/2017 – ECP/RMV.

.....

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.

MATRÍCULA 94.232 | FOLHA 02 VERSO

Av.5/94.232, em 2 de maio de 2023.
Por requerimento datado de 28/4/2023, procede-se a presente para consignar o casamento de Anderson Augusto Caresia e Adriana Alonso (CPF 283.691.948-50), realizado em 31/8/2018, sob o regime da comunhão universal de bens, convencionado por escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 7.843, nesta Serventia, passando a mulher a assinar, Adriana Alonso Caresia, conforme comprova a certidão expedida em 31/8/2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Piratininga, SP, extraída do termo nº 3.600, lavrado à folha 145 do livro B-47.

Lara Gomes Caetano Bim
Escrevente

Claudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R$21,41; Est. R$6,09; Sec. Faz. R$4,17; RC. R$1,13; TJ. R$1,47; ISS. R$ 0,42; MP. R$1,03. Selo digital nº 1115343310000000049577023H.
Protocolo/microfilme nº 383.230, de 28/4/2023 – lgcb.

.....

Av.6/94.232, em 30 de maio de 2023.
Por autorização da credora, Caixa Econômica Federal-CEF, no ato representada por Antonio Pereira Júnior (procuração e substabelecimentos microfilmados sob número 383.704, nesta Serventia), autorização esta inserida no Item 2.3, do instrumento particular a seguir registrado, procede-se a presente a fim de constar o **cancelamento da Alienação Fiduciária objeto do R.4/94.232**, conforme autorização resultante da quitação do saldo devedor. 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 (código hash: 16eb dcf5 e67b b7c4 87fc bda2 7984 f75d d4f1 b892).

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R$138,22; Est.R$39,28; Sec.Faz.R$26,89; R.C.R$7,28; TJ.R$9,48; ISS.R$2,76; MP.R$6,63 (SFH). Selo digital: 1115343310000000503316232.
Protocolo/Microfilme 383.671 de 12/5/2023 – RMV/CAG.

.....

R.7/94.232, em 30 de maio de 2023.
Por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e Alienação Fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha

Continua na ficha nº 03

MOD.1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA	FOLHA
94.232	03

CNM: 111534.2.0094232-97

Bauru, 30 de Maio de 2023

Casa Minha Vida, acompanhado de Anexos I e II, firmados em Bauru/SP, aos 12/5/2023, **WALLACE FELIPE MAIA LOPES**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, RG 49.845.115-X-SSP/SP, CPF 434.949.078-70, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Gustavo Maciel, nº 7-18, Centro, adquiriu de **Anderson Augusto Caresia**, já qualificado, e sua mulher **Adriana Alonso Caresia**, brasileira, vendedora, RG 28.783.036-6-SSP/SP, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Maria Ranieri, nº 6-40, Apartamento 12, Bloco 3-A, Parque Viaduto, pelo preço de R$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.055-175). Do preço acima, R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), referem-se a recursos próprios; e R$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), foram concedidos conforme R.8/94.232. Foram emitidas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 20464965/2023 e 20465580/2023, através do site da Justiça do Trabalho, aos 15/5/2023, válidas até 11/11/2023. 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, e que resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: 7585 533b 8f38 28ee 695c 22fc 9c31 e7b2 b0b3 3ced // 76c0 f54f 49b9 d5a0 d8f1 a8f5 4e29 b2a4 1a75 6746 // caa0 63e9 d7ff ec53 e53e 005b 96dc c10e ca59 2e80 // 6a9e 7f54 8603 2c6d 53d7 ba22 5f84 dbd2 c73a c85e). Valor venal total (2023): R$102.264,93.

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R$514,34; Est.R$146,18; Sec.Faz.R$100,05; R.C.R$27,07; T.J.R$35,30; ISS.R$10,28; MP.R$24,69 (PMCMV - Medida Provisória nº 1.162, de 15/2/2023).
Selo digital: 1115343210000000503317232.
Protocolo/Microfilme 383.671 de 12/5/2023 – RMV/CAG.

.....

R.8/94.232, em 30 de maio de 2023.
Nos termos do instrumento particular objeto do R.7/94.232, **WALLACE FELIPE MAIA LOPES**, já qualificado, constituiu-se devedor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, no ato representada por Antonio Pereira Júnior (procuração e substabelecimentos microfilmados sob número 383.704, nesta Serventia), da importância total de R$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais), dando em garantia do pagamento, em **Alienação Fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.

MATRÍCULA 94.232 | FOLHA 03 VERSO | **CNM: 111534.2.0094232-97**

como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - Origem dos recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de imóvel usado. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$160.000,00. Prazo Total (meses): 360. Vencimento do primeiro encargo mensal: 12/6/2023. 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 da credora fiduciária. Foi emitida em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 20465750/2023, através do site da Justiça do Trabalho, aos 15/5/2023, válida até 11/11/2023. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R$514,34; Est.R$146,18; Sec.Faz.R$100,05; R.C.R$27,07; T.J.R$35,30; ISS.R$10,28; MP.R$24,69 (PMCMV - Medida Provisória nº 1.162, de 15/2/2023).
Selo digital: 1115343210000000503318230.
Protocolo/Microfilme 383.671 de 12/5/2023 – RMV/CAG.

.....

Av.9/94.232, em 17 de junho de 2025.
Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 16/5/2025, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 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 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.8 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 Wallace Felipe Maia Lopes, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R$163.811,06 (cento e sessenta e três mil, oitocentos e onze reais e seis centavos), consoante comprovante do

Continua na ficha nº 04

MOD.1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.

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: z9m6 8of5 8t - tbhb hk8t nm). Valor venal total (2025): R$112.264,40 / Base de cálculo do ITBI: R$163.811,06. PMB: 5/1249/798.

Fernanda Angélica Martins Garcia
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 1115343310000000732102254.
Protocolo/microfilme nº 408.248 de 28/2/2025 - tnp/cag.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 8 **página(s)**, extraída da matrícula **94232**, 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, 25 de junho de 2025. 09:37:35 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: 408248

Controle: 975931

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1115343C30000000732103251

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8

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/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F7HNT-ABWUS-WYQUJ-RPZK8.