

CNM: 111534.2.0145436-36

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
145.436

FOLHA
01

Jac

CNM: 111534.2.0145436-36

Bauru, 12 de Junho de 2025

IMÓVEL: APARTAMENTO 15A, localizado no 1º Pavimento, da Torre A, do empreendimento **CITY TOWERS TWO**, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato nº 3-49, CEP 17.016-240/Bairro Jardim Paulista, Vilas Samaritana e Mariana, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: área privativa - 128,6900 metros quadrados; área de uso comum - 63,2992 metros quadrados; área total - 191,9892 metros quadrados, com a fração ideal no terreno de 0,5804279%. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com a área de 5.774,72 metros quadrados, matriculado sob o nº 130.664, nesta Serventia, onde acha-se registrada sob o nº 5, a instituição e especificação condominial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 8.096. Cadastro Imobiliário Fiscal 2/0204/004 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: 7Z EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, sociedade empresária do tipo limitada, de propósito específico, inscrita no CNPJ sob nº 40.401.651/0001-08, NIRE 35232401755, com sede nesta cidade, na Rua Francisco de Souza Barbosa nº 1-60, sala 13.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/130.664, em 9/2/2021, nesta serventia. A presente foi aberta de acordo com o item 53, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 58/1989. Selo digital 111534314000000072975525D

André Luis da Silva
André Luis da Silva
Oficial Substituto

José Alexandre Dias Canheo
José Alexandre Dias Canheo
Oficial

Protocolo/microfilme 411045 de 21/5/2025 – ALS/TPBP.

Av.1/145.436, em 18 de novembro de 2025.

Procede-se a presente, nos termos do Art. 176, § 1º, inciso II, 3, b, da Lei nº 6.015/1973, a fim de constar a atualização dos dados cadastrais do imóvel objeto desta matrícula, a saber: a) inscrito no Cadastro Municipal como **Setor 2, Quadra 0204, Lote 417**.

Renata Monteiro Vicente
Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 – RMV/CAG.
Selo digital: 1115343E1000000078545625M.

Cláudio Augusto Gazeto
Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Continua no verso

Página: 0001/0005

MATRÍCULA

145.436

FOLHA

01


VERSO

CNM: 111534.2.0145436-36

R.2/145.436, em 18 de novembro de 2025.

Por contrato de venda e compra de unidade autônoma com Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/1997), firmado em Bauru/SP, aos 3/11/2025, **DIEGO NAVARRO GARCIA**, empresário, RG 40.838.356-SSP/SP, CPF 341.118.908-81, e sua mulher **VANESSA CRISTINA FIGUEIREDO NAVARRO**, psicóloga, RG 40.913.797-SSP/SP, CPF 312.272.348-48, brasileiros, casados sob o regime da comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Guilherme de Almeida, nº 3-25, Vila Cidade Universitária, adquiriram da pessoa jurídica **7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, no ato representada por Claudenor Zopone Júnior, CPF 067.826.958-04, e Cláudio Zopone, CPF 131.114.538-98 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 412.671, nesta Serventia), pelo preço de R\$1.146.301,23 (um milhão, cento e quarenta e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.016-240), o qual juntamente com a aquisição dos imóveis das matrículas nºs 145.734 e 145.885, desta Serventia, totalizou R\$1.226.301,23 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos), cuja forma de pagamento está discriminada no próximo registro. Foram emitidas em nome da transmitente, as seguintes certidões: certidão negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, com código de controle B8B6.CE09.43C3.52BA, através do site do Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 4/7/2025, válida até 31/12/2025; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 38371594/2025, através do site da Justiça do Trabalho, aos 7/7/2024, válida até 3/1/2026 (Microfilme 412.671). 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 (códigos hash: aj1h ier1 f5 // o6cg 4tea ua // h0pb ab13 i6). Valor Venal total (2025): R\$1.061.975,77.


Renata Monteiro Vicente
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$2.588,86; Est.R\$735,78; Sec.Faz.R\$503,60; R.C.R\$136,26;
T.J.R\$177,68; ISS.R\$51,77; MP.R\$124,27 (Fora SFH). Selo digital:
1115343210000000785457258.

Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 - RMV/CAG.

.....
Continua na ficha nº 02



Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
145.436

FOLHA
02

CNM: 111534.2.0145436-36

Bauru, 18 de novembro de 2025

R.3/145.436, em 18 de novembro de 2025.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.2/145.436, **DIEGO NAVARRO GARCIA** e sua mulher **VANESSA CRISTINA FIGUEIREDO NAVARRO**, já qualificados, constituíram-se devedores da pessoa jurídica **7Z EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, também já qualificada, da importância de R\$1.226.301,23 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos), dando em garantia do pagamento, em **Alienação Fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 145.734 e 145.885, bem como as benfeitorias que lhes forem acrescidas.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO VALOR FINANCIADO - A) 1 (um) sinal no valor de R\$20.438,70 (vinte mil, quatrocentos e trinta e oito reais e setenta centavos), vencendo-se em 12/11/2025; B) 11 (onze) parcelas referentes à entrada, no valor de R\$20.438,35 (vinte mil, quatrocentos e trinta e oito reais e trinta e cinco centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 12/12/2025; e C) 108 (cento e oito) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$9.083,71 (nove mil, oitenta e três reais e setenta e um centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 12/11/2026.

REAJUSTES: Todas as parcelas citadas anteriormente, serão reajustadas mensalmente pelo índice IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, acrescida de juros remuneratórios de 0,9112% ao mês. Tais parcelas serão corrigidas mensalmente a partir da assinatura deste contrato até o mês da sua efetiva quitação. Para todos os efeitos legais, a atualização monetária estipulada na presente avença, implicará automaticamente no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas. Em caso de congelamento ou extinção do IGPM, a correção das parcelas será efetuada pelo índice que melhor reflita a evolução dos custos da construção civil no Brasil. Valor de avaliação: R\$1.146.301,23. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituídos em mora os fiduciários, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária. Foram emitidas em nomes dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 70546565/2025 e 70546685/2025, através do site da Justiça do Trabalho, aos 18/11/2025, válidas até 17/5/2026. 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.

Continua no verso

Página: 00038005



MATRÍCULA


145.436


FOLHA

02

VERSO

CNM: 111534.2.0145436-36


 Renata Monteiro Vicente
 Escrevente


 Cláudio Augusto Gazeto
 Oficial Substituto

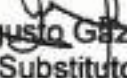
Emols.R\$1.920,20; Est.R\$545,74; Sec.Faz.R\$373,53; R.C.R\$101,06;
 T.J.R\$131,79; ISS.R\$38,40; MP.R\$92,17 (Fora SFH / Item 1.2, das Notas
 Explicativas, anexa à Lei Estadual 11.331/02). Selo digital:
 1115343210000000785458256.

Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 - RMV/CAG.

Av.4/145.436, em 25 de maio de 2026.

Por requerimento firmado em Bauru,SP, aos 14/5/2026, subscrito por Claudio Zopone, CPF 131.114.538-98, representante da credora fiduciária 7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, 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 17.016-240), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária **7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.2 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nºs 131.474 e 131.748, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Diego Navarro Garcia e sua esposa Vanessa Cristina Figueiredo Navarro, já qualificados. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$1.042.356,00 (hum milhão, quarenta e dois mil, trezentos e cinquenta e seis 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 Bens (códigos hash: tn37 xvyq va - q80p cs7r 3s). Valor venal total (2026) R\$1.176.890,87. Base de Calculo do ITBI R\$1.042.356,00.


 Gerson Benvenuto de Castro
 Escrevente


 Cláudio Augusto Gazeto
 Oficial Substituto

Continua na ficha nº 03

MATRÍCULA

145.436

FOLHA

03

CNM: 111534.2.0145436-36

Bauru, 25 de maio de 2026

Emols. R\$724,72; Est. R\$205,97; Sec. Faz. R\$140,98; RC. R\$38,14; TJ. R\$49,74;
ISS. R\$14,49; MP. R\$34,79. Selo digital nº 111534331000000084272026P.
Protocolo/microfilme nº 421.526 de 27/1/2026 – gbc.

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, fins notariais registrais, de 30 dias	para e	

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 5
página(s), extraída da matrícula 145436, 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
maio de 2026. 15:31:16 Hs. O Oficial Substituto.

Eduardo dos Santos Silva



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

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

Selo digital:

1115343310000000842721263

Certidão de ato praticado protocolo nº: 421526

Controle:



1029353

Página: 0005/0005

Em Branco

Em Branco

Em Branco

CNM: 111534.2.0145734-15

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRICULA

145.734

FOLHA

01

CNM: 111534.2.0145734-15

Bauru, 12 de Junho de 2025

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM DUPLA 100/101, localizada no 2º Subsolo, do empreendimento **CITY TOWERS TWO** situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato nº 3-49, CEP 17.016-240/Bairro Jardim Paulista, Vilas Samaritana e Mariana, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: área privativa - 25,0000 metros quadrados; área de uso comum - 6,6608 metros quadrados; área total - 31,6608 metros quadrados, com a fração ideal no terreno de 0,0610771%. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com a área de 5.774,72 metros quadrados, matriculado sob o nº 130.664, nesta Serventia, onde acha-se registrada sob o nº 5, a instituição e especificação condominial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 8.096. Cadastro Imobiliário Fiscal 2/0204/004 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: 7Z EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, sociedade empresária do tipo limitada, de propósito específico, inscrita no CNPJ sob nº 40.401.651/0001-08, NIRE 35232401755, com sede nesta cidade, na Rua Francisco de Souza Barbosa nº 1-60, sala 13.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/130.664, em 9/2/2021, nesta serventia. A presente foi aberta de acordo com o item 53, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 58/1989. Selo digital 111534314000000073005725U

André Luiz da Silva
Oficial Substituto

José Alexandre Dias Canheo
Oficial

Protocolo/microfilme 411045 de 21/5/2025 – ALS/TRBP.

Av. 1/145.734, em 18 de novembro de 2025.

Procede-se a presente, nos termos do Art. 176, § 1º, inciso II, 3, b, da Lei nº 6.015/1973, a fim de constar a atualização dos dados cadastrais do imóvel objeto desta matrícula, a saber: a) inscrito no Cadastro Municipal como **Setor 2, Quadra 0204, Lote 645**.

Renata Monteiro Vicente
Escrevente.

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 – RMV/CAG.
Selo digital: 1115343E1000000078546025X.

Continua no verso

Página: 0001/0005

MATRÍCULA

145.734

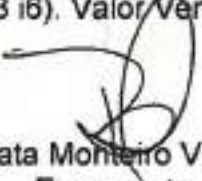
FOLHA

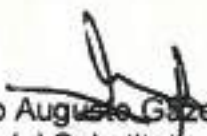
01

CNM: 111534.2.0145734-15

R.2/145.734, em 18 de novembro de 2025.

Por contrato de venda e compra de unidade autônoma com Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/1997), firmado em Bauru/SP, aos 3/11/2025, **DIEGO NAVARRO GARCIA**, empresário, RG 40.838.356-SSP/SP, CPF 341.118.908-81, e sua mulher **VANESSA CRISTINA FIGUEIREDO NAVARRO**, psicóloga, RG 40.913.797-SSP/SP, CPF 312.272.348-48, brasileiros, casados sob o regime da comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Guilherme de Almeida, nº 3-25, Vila Cidade Universitária, adquiriram da pessoa jurídica **7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, no ato representada por Claudenor Zopone Júnior, CPF 067.826.958-04, e Cláudio Zopone, CPF 131.114.538-98 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 412.671, nesta Serventia), pelo preço de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.016-240), o qual juntamente com a aquisição dos imóveis das matrículas nºs 145.436 e 145.885, desta Serventia, totalizou R\$1.226.301,23 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos), cuja forma de pagamento está discriminada no próximo registro. Foram emitidas em nome da transmitente, as seguintes certidões: certidão negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, com código de controle B8B6.CE09.43C3.52BA, através do site do Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 4/7/2025, válida até 31/12/2025; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 38371594/2025, através do site da Justiça do Trabalho, aos 7/7/2024, válida até 3/1/2026 (Microfilme 412.671). 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 (códigos hash: aj1h ieri f5 // o6cg 4tea ua // h0pb ab13 i6). Valor Venal total (2025): R\$59.249,18.


Renata Monteiro Vicente
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$870,87; Est.R\$247,51; Sec.Faz.R\$169,41; R.C.R\$45,84; T.J.R\$59,77;
ISS.R\$17,41;MP.R\$41,80 (Fora SFH). Selo digital: 111534321000000078546125J.
Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 - RMV/CAG.

.....

Continua na ficha nº 02



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 111534.2.0145734-15

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

145.734

FOLHA

02

CNM: 111534.2.0145734-15

18 de novembro de 2025

R.3/145.734, em 18 de novembro de 2025.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.2/145.734, **DIEGO NAVARRO GARCIA** e sua mulher **VANESSA CRISTINA FIGUEIREDO NAVARRO**, já qualificados, constituíram-se devedores da pessoa jurídica **7Z EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, também já qualificada, da importância de R\$1.226.301,23 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos), dando em garantia do pagamento, em **Alienação Fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 145.436 e 145.885, bem como as benfeitorias que lhes forem acrescidas.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO VALOR FINANCIADO - A) 1 (um) sinal no valor de R\$20.438,70 (vinte mil, quatrocentos e trinta e oito reais e setenta centavos), vencendo-se em 12/11/2025; **B) 11** (onze) parcelas referentes à entrada, no valor de R\$20.438,35 (vinte mil, quatrocentos e trinta e oito reais e trinta e cinco centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 12/12/2025; e **C) 108** (cento e oito) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$9.083,71 (nove mil, oitenta e três reais e setenta e um centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 12/11/2026.

REAJUSTES: Todas as parcelas citadas anteriormente, serão reajustadas mensalmente pelo índice IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, acrescida de juros remuneratórios de 0,9112% ao mês. Tais parcelas serão corrigidas mensalmente a partir da assinatura deste contrato até o mês da sua efetiva quitação. Para todos os efeitos legais, a atualização monetária estipulada na presente avença, implicará automaticamente no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas. Em caso de congelamento ou extinção do IGPM, a correção das parcelas será efetuada pelo índice que melhor reflita a evolução dos custos da construção civil no Brasil. Valor de avaliação: R\$60.000,00. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituídos em mora os fiduciários, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária. Foram emitidas em nomes dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 70546565/2025 e 70546685/2025, através do site da Justiça do Trabalho, aos 18/11/2025, válidas até 17/5/2026. 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.

Continua no verso

Página: 0063/0005



MATRÍCULA


145.734

FOLHA


02

VERSO

CNM: 111534.2.0145734-15




Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Emols.R\$1.920,20; Est.R\$545,74; Sec.Faz.R\$373,53; R.C.R\$101,06; T.J.R\$131,79; ISS.R\$38,40; MP.R\$92,17 (Fora SFH / Item 1.2, das Notas Explicativas, anexa à Lei Estadual 11.331/02). Selo digital: 111534321000000078546225H.
Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 - RMV/CAG.


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Av.4/145.734, em 25 de maio de 2026.

Por requerimento firmado em Bauru,SP, aos 14/5/2026, subscrito por Claudio Zopone, CPF 131.114.538-98, representante da credora fiduciária 7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, 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 17.016-240), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária **7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.2 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nºs 131.474 e 131.748, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Diego Navarro Garcia e sua esposa Vanessa Cristina Figueiredo Navarro, já qualificados. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$91.972,60 (noventa e um mil, novecentos e setenta e dois reais e sessenta 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: tn37 xvyq va - q80p cs7r 3s). Valor venal total (2026) R\$61.891,57. Base de Calculo do ITBI R\$91.972,60.


Gerson Benyidutti de Castro
Escrevente
Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Continua na ficha nº 03



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 111534.2.0145734-15

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

145.734

FOLHA

03

CNM: 111534.2.0145734-15

Bauru, 25 de maio de 2026

Emols. R\$310,01; Est. R\$88,11; Sec. Faz. R\$60,31; RC. R\$16,32; TJ. R\$21,28;
ISS. R\$6,20; MP. R\$14,88. Selo digital nº 11153433100000084272226L.
Protocolo/microfilme nº 421.526 de 27/1/2026 – gbc.

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. PÙb... R\$ 2,20
Total..... R\$ 76,51
Prazo de validade, para fins notariais e registrais, de 30 dias

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão é composta de 5 página(s), extraída da matrícula 145734, 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 maio de 2026. 15:31:43 Hs. O Oficial Substituto.

Eduardo dos Santos Silva



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

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

Selo digital:

11153433000000084272326Z

Certidão de ato praticado protocolo nº: 421526

Controle:



1029354

Página: 0005/0005



Em Branco

Em Branco

Em Branco

José Alexandre Dias Canheo
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 111534.2.0145885-47

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
145.885

FOLHA
01

CNM: 111534.2.0145885-47

Bauru, 12 de Junho de 2025

IMÓVEL: DEPÓSITO 60, localizado no 2º Subsolo, do empreendimento **CITY TOWERS TWO** situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato nº 3-49, CEP 17.016-240/Bairro Jardim Paulista, Vilas Samaritana e Mariana, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: área privativa - 2,2900 metros quadrados; área de uso comum - 0,6101 metros quadrados; área total - 2,9001 metros quadrados, com a fração ideal no terreno de 0,0055947%. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com a área de 5.774,72 metros quadrados, matriculado sob o nº 130.664, nesta Serventia, onde acha-se registrada sob o nº 5, a instituição e especificação condominial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 8.096. Cadastro Imobiliário Fiscal 2/0204/004 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: 7Z EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, sociedade empresária do tipo limitada, de propósito específico, inscrita no CNPJ sob nº 40.401.651/0001-08, NIRE 35232401755, com sede nesta cidade, na Rua Francisco de Souza Barbosa nº 1-60, sala 13.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/130.664, em 9/2/2021, nesta serventia. A presente foi aberta de acordo com o item 53, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 58/1989. Selo digital 111534314000000073020925R

André Luis da Silva
Oficial Substituto

José Alexandre Dias Canheo
Oficial

Protocolo/microfilme 411045 de 21/5/2025 - ALS/TRBP.

Av.1/145.885, em 18 de novembro de 2025.

Procede-se a presente, nos termos do Art. 176, § 1º, inciso II, 3, b, da Lei nº 6.015/1973, a fim de constar a atualização dos dados cadastrais do imóvel objeto desta matrícula, a saber: a) inscrito no Cadastro Municipal como **Setor 2, Quadra 0204, Lote 866**

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 - RMV/CAG.
Selo digital: 1115343E1000000078546425P.

Continua no verso

Página: 0001/0005

MATRÍCULA

145.885

FOLHA

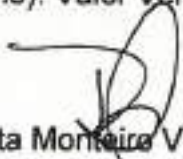
01

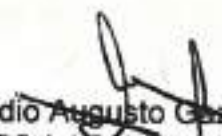
VERSO

CNM: 111534.2.0145885-47

R.2/145.885, em 18 de novembro de 2025.

Por contrato de venda e compra de unidade autônoma com Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/1997), firmado em Bauru/SP, aos 3/11/2025, **DIEGO NAVARRO GARCIA**, empresário, RG 40.838.356-SSP/SP, CPF 341.118.908-81, e sua mulher **VANESSA CRISTINA FIGUEIREDO NAVARRO**, psicóloga, RG 40.913.797-SSP/SP, CPF 312.272.348-48, brasileiros, casados sob o regime da comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Guilherme de Almeida, nº 3-25, Vila Cidade Universitária, adquiriram da pessoa jurídica **7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, no ato representada por Claudenor Zopone Júnior, CPF 067.826.958-04, e Cláudio Zopone, CPF 131.114.538-98 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 412.671, nesta Serventia), pelo preço de R\$20.000,00 (vinte mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.016-240), o qual juntamente com a aquisição dos imóveis das matrículas nºs 145.436 e 145.734, desta Serventia, totalizou R\$1.226.301,23 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos), cuja forma de pagamento está discriminada no próximo registro. Foram emitidas em nome da transmitente, as seguintes certidões: certidão negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, com código de controle B8B6.CE09.43C3.52BA, através do site do Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 4/7/2025, válida até 31/12/2025; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 38371594/2025, através do site da Justiça do Trabalho, aos 7/7/2024, válida até 3/1/2026 (Microfilme 412.671). 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 (códigos hash: aj1h ier1 f5 // o6cg 4tea ua // h0pb ab13 i6). Valor Venal total (2025): R\$5.417,47.


Renata Monteiro Vicente
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$780,91; Est.R\$221,94; Sec.Faz.R\$151,91; R.C.R\$41,10; T.J.R\$53,59; ISS.R\$15,61;MP.R\$37,48 (Fora SFH). Selo digital: 11153432100000078546525B. Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 - RMV/CAG.

.....

Continua na ficha nº 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CNM: 111534.2.0145885-47

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
145.885

FOLHA
02

CNM: 111534.2.0145885-47
18 de novembro de 2025
Bauru, de novembro de 2025

R.3/145.885, em 18 de novembro de 2025.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.2/145.885, **DIEGO NAVARRO GARCIA** e sua mulher **VANESSA CRISTINA FIGUEIREDO NAVARRO**, já qualificados, constituíram-se devedores da pessoa jurídica **7Z EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, também já qualificada, da importância de R\$1.226.301,23 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos), dando em garantia do pagamento, em **Alienação Fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 145.436 e 145.734, bem como as benfeitorias que lhes forem acrescidas. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO VALOR FINANCIADO** - A) 1 (um) sinal no valor de R\$20.438,70 (vinte mil, quatrocentos e trinta e oito reais e setenta centavos), vencendo-se em 12/11/2025; B) 11 (onze) parcelas referentes à entrada, no valor de R\$20.438,35 (vinte mil, quatrocentos e trinta e oito reais e trinta e cinco centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 12/12/2025; e C) 108 (cento e oito) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$9.083,71 (nove mil, oitenta e três reais e setenta e um centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 12/11/2026. **REAJUSTES**: Todas as parcelas citadas anteriormente, serão reajustadas mensalmente pelo índice IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, acrescida de juros remuneratórios de 0,9112% ao mês. Tais parcelas serão corrigidas mensalmente a partir da assinatura deste contrato até o mês da sua efetiva quitação. Para todos os efeitos legais, a atualização monetária estipulada na presente avença, implicará automaticamente no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas. Em caso de congelamento ou extinção do IGPM, a correção das parcelas será efetuada pelo índice que melhor reflita a evolução dos custos da construção civil no Brasil. Valor de avaliação: R\$20.000,00. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituídos em mora os fiduciários, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária. Foram emitidas em nomes dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 70546565/2025 e 70546685/2025, através do site da Justiça do Trabalho, aos 18/11/2025, válidas até 17/5/2026. 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.

Continua no verso

Página: 0003/0005



MATRÍCULA

145.885


FOLHA

02

VERSO

CNM: 111534.2.0145885-47


Renata Monteiro Vicente
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto


Emols.R\$1.920,20; Est.R\$545,74; Sec.Faz.R\$373,53; R.C.R\$101,06;
T.J.R\$131,79; ISS.R\$38,40; MP.R\$92,17 (Fora SFH / Item 1.2, das Notas
Explicativas, anexa à Lei Estadual 11.331/02). Selo digital:
1115343210000000785466259.

Protocolo/Microfilme 418.410 de 13/11/2025 - RMV/CAG.

Av.4/145.885, em 25 de maio de 2026.

Por requerimento firmado em Bauru,SP, aos 14/5/2026, subscrito por Claudio Zopone, CPF 131.114.538-98, representante da credora fiduciária 7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, 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 17.016-240), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária **7Z Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.2 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nºs 131.474 e 131.748, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Diego Navarro Garcia e sua esposa Vanessa Cristina Figueiredo Navarro, já qualificados. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$91.972,60 (noventa e um mil, novecentos e setenta e dois reais e sessenta 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: tn37 xvyq va - q80p cs7r 3s). Valor venal total (2026) R\$61.891,57. Base de Calculo do ITBI R\$91.972,60.


Gerson Berwinutti de Castro
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Continua na ficha nº 03

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

145.885

FOLHA

03

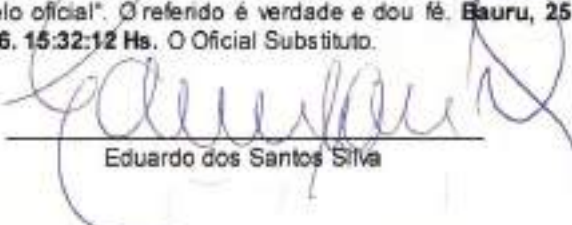
CNM: 111534.2.0145885-47

Bauru, 25 de maio de 2026

Emols. R\$310,01; Est. R\$88,11; Sec. Faz. R\$60,31; RC. R\$16,32; T.J. R\$21,28;
ISS. R\$6,20; MP. R\$14,88. Selo digital nº 111534331000000084272426H.
Protocolo/microfilme nº 421.526 de 27/1/2026 - gbc.

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

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 5 página(s), extraída da matrícula **145885**, 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 maio de 2026. 15:32:12 Hs. O Oficial Substituto.


Eduardo dos Santos Silva



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

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

Selo digital:

111534331000000084272526V

Certidão de ato praticado protocolo nº: 421526

Controle:



1029355

Página: 0005/0005



Em Branco

Em Branco

Em Branco