



Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0141973-46

vro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

141.973

FOLHA

01

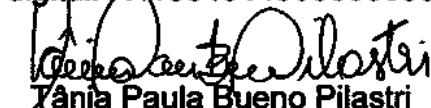
CNM: 111534.2.0141973-46

Bauru, 30 de Novembro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 53, localizado no 5º pavimento, do Torre Kyoto - bloco A, do **RESIDENCIAL ORIENTE**, situado na Rua Alaska, nº 12-10, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: real privativa - 102,1200 metros quadrados; real comum (divisão não proporcional) - 8,0863 metros quadrados; real comum (divisão proporcional) - 50,9711 metros quadrados; real total - 161,1774 metros quadrados, com a fração ideal de 0,4998412% ou 32,029824096 metros quadrados no terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, formado pela totalidade dos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, da quadra nº 27, do loteamento denominado Jardim Terra Branca, com a área de 6.408,00 metros quadrados, matriculado sob o nº 85.332, nesta Serventia, onde acha-se registrada sob o nº 16, a instituição e especificação condominial (parcial), estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 7.911. Cadastro PMB: 5/0432/002. (em maior área). **PROPRIETÁRIA: IPE AZUL – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, NIRE 35225465671, com sede nesta cidade, na Rua Sebastião Lins nº 1-55, sala A, CNPJ 13.852.719/0001-00.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/85.332 em 15/07/2011. A presente foi aberta de acordo com o item 53, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 58/1989.

Selo digital: 111534314000000055674823B


Tania Paula Bueno Pilastrini
Escrevente


José Alexandre Dias Carneiro
Oficial

Protocolo/Microfilme 389807 de 27/10/2023 – ALS/TPBP.

Av.1/141.973, em 30 de novembro de 2023.

Procede-se a presente para consignar que, nos termos Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda-Chuva - Abertura de Limite de Crédito - Número 1433844, emitida em Bauru/SP, aos 7/7/2023, objeto do R.13/85.332, o imóvel nesta descrito (em maior área), foi dado em **Alienação Fiduciária**, à credora **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO – SICOOB COCRED**, com sede em Sertãozinho/SP, na Avenida João Bombonato, 168, Residencial e Comercial Montecarlo, CNPJ 71.328.769/0001-81, em garantia do pagamento, da importância de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). 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 fiduciário. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude da não purgação da mora e conseqüente inadimplemento

Continua no verso

Página: 0001/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5JEX-P3SXX-PBUUS-LCRTY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento CNM: 111534.2.0141973-46

MATRÍCULA	FOLHA
141.973	01
	VERSO

CNM: 111534.2.0141973-46

absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento objeto do citado registro.

Selo Digital: 1115343J4000000055690523G

Tânia Paula Bueno Pilastrri
Escrevente

José Alexandre Dias Sanheo
Oficial

Protocolo/Microfilme 389807 de 27/10/2023 – ALS/TPBP.

Av.2/141.973, em 25 de janeiro de 2024.

Por instrumento particular (termo de cancelamento) datado de 18/1/2024, subscrito por Marcos Roberto Petri e Antonio Cláudio Rodrigues, representantes legais da credora Sicoob Cocred – Cooperativa de Crédito, procede-se a presente para consignar o cancelamento da alienação fiduciária constante da Av.1, desta matrícula, originária do R.13/85.332, conforme autorização da credora supracitada. 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 resultou negativa em relação às partes (códigos hash: 3f6b 2b0a 4b24 936f a73a 559f 0fab 05e2 efa8 88b3 - 3d26 3a11 52d2 ffcc 5ca1 c635 3c26 219b c915 ad25).

Gedenilza Maria Teixeira Goes de Souza
oficial substituta

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$9,86; Est. R\$2,80; Sec. Faz. R\$1,92; RC. R\$0,52; TJ. R\$0,68; ISS. R\$0,20; MP. R\$0,47. Selo digital nº 111534331000000057247324L.
gs Protocolo/microfilme 392.854, de 23/1/2024.

R.3/141.973, em 30 de outubro de 2024.

ÔNUS: Alienação Fiduciária.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 237/2771/22102024, emitida em Bauru/SP, aos 22/10/2024.

EMITENTE: CLÁUDIO APARECIDO CAMPANHÃ CANELADA, brasileiro, divorciado, diretor de empresas, CNH nº 1675905209 DETRAN/SP, CPF 015.326.468-36, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda das Sibipirunas, nº 4-44, Parque Residencial Paineiras.

AVALISTA: IPÊ AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na rua Alaska, nº 12-10, Jardim Terra Branca, CNPJ 13.852.719/0001-

Continua na ficha nº 02

Mod.1

Página: 0002/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5JEX-R3SXX-PBUUS-LCRTY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0141973-46

vro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
141.973

FOLHA
02

CNM: 111534.2.0141973-46
Bauru, 30 de Outubro de 2024

00, no ato representada por Cláudio Aparecido Campanhã Canelada, CPF 015.326.468-36 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 382.183, nesta Serventia).

GARANTIDORA: IPÊ AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada.

CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, Instituição Financeira com sede na cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, no ato representado por Marisa Pulido Domiciano e Pércio Vilas Boas Delazari (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 402.837 desta Serventia).

VALOR DO CRÉDITO: R\$2.960.000,00 (dois milhões e novecentos e sessenta mil reais).

PRAZO DE VENCIMENTO: 15/8/2033.

ENCARGOS PREFIXADOS: Taxa de Juros Efetiva: 1,27% a.m. / 16,42% a.a.

CUSTO EFETIVO TOTAL - CET: 1,37% a.m. / 17,80% a.a.

FORMA DE PAGAMENTO: 105 (cento e cinco) parcelas, no valor de R\$53.658,91 cada uma, vencendo-se a primeira em 16/12/2024, e a última em 15/8/2033.

PRAÇA DE PAGAMENTO: Bauru/SP.

OBJETO DA GARANTIA: O imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da avalista/garantidora, avaliado em R\$2.969.400,00, juntamente com os imóveis matriculados sob os números 141.977, 142.061, 141.974, 142.055, 141.968, 142.058, 141.971, 142.057 e 142.054. Foram emitidas em nome do emitente e da avalista/garantidora, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob os números 74977538/2024 e 74976959/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 29/10/2024, válidas até 27/4/2025. 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. 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: c75c 5640 57ab eaa9 df90 9b2f 179c 0996 c651 45b5 - 7537 31c6 e3ae 10c9 1d4f 1955 65ad c0cd 6923 08c0 - a171 1c8d 5519 2b6c 8e1e d48e 0fe2 b58e b4f9 50a0). Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes da Cédula.

~~Thiago Neves Pereira~~
~~Escrivente~~

~~Eduardo Garrilho Paludetto~~
~~Oficial Substituto~~

Continua no verso



Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0141973-46

MATRÍCULA

141.973

FOLHA

02

VERSO

CNM: 111534.2.0141973-46

Emols.R\$1.603,14; Est.R\$455,63; Sec.Faz.R\$311,85; R.C.R\$84,38; T.J.R\$110,03; ISS.R\$32,06; MP.R\$76,95 (Lei Estadual 11.331/02, item 1.2 - Tabela de Emolumentos de Registro de Imóveis). Selo digital: 111534321000000066079124M. Protocolo/Microfilme 403.614 de 28/10/2024 – tnp/cag.

Av.4/141.973, em 21 de outubro de 2025.
Por requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 7/10/2025, subscrito por Fabio Carvalho Rodrigues, representante do credor fiduciário, Banco Bradesco S/A (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 412.869 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 17.054-040), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome do credor fiduciário, Banco Bradesco S/A, já qualificado, 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 da devedora 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 Ipê Azul Construções e Empreendimentos Ltda., já qualificada. O requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$507.600,00 (quinhentos e sete mil e seiscentos 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: 4gea 2fgc 7o - 5wj4 fn5y ah). Valor venal total (2025): R\$241.555,57. Base de cálculo do ITBI: R\$2.969.400,00 (juntamente com as matrículas 142.057, 142.058, 141.974, 141.977, 142.054, 141.971, 142.061, 142.055 e 141.968).

Thiago Neves Pereira
Escrevente

Gedenilza Maria Teixeira Goes de Souza
Oficial Substituta

Emols.R\$528,23; Est.R\$150,13; Sec.Faz.R\$102,75; R.C.R\$27,80; T.J.R\$36,25; ISS.R\$10,56; MP.R\$25,36. Selo digital nº 1115343310000000775367259. Protocolo/microfilme nº 412.869 de 8/7/2025 – tnp.

Continua na ficha nº 03

MOD.1



Valide aqui este documento **ro Nº 2 - Registro Geral**

CNM: 111534.2.0141973-46

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

MATRÍCULA
141.973

FOLHA
03

CNM: 111534.2.0141973-46

Bauru, 29 de dezembro de 2025

Av.5/141.973, em 29 de dezembro de 2025.

Por requerimento datado de 11/12/2025, subscrito por Laura Nascimento Rezende Jesus e Tainá Souza de Brito, representantes legais do Banco Bradesco 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 4, foi promovido, pela leiloeira oficial, Dora Plat (Jucesp nº 744), o primeiro e o segundo público leilões, nos termos do artigo 27, da Lei Federal nº 9.514/97, nos dias 8/12/2025 e 10/12/2025, às 11h00, de forma on-line, disponibilizados no site da leiloeira (www.portalmazuk.com.br), conforme editais publicados de forma online no diário registral (www.registrodeimoveis.org.br) nos dias 28/11/2025 (publicação nº 1750/2025), 1/12/2025 (publicação nº 1751/2025) e 2/12/2025 (publicação nº 1752/2025), resultando ambos negativos. Constou no referido título a declaração de comprovação da ciência do devedor fiduciante, 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"*.


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 1115343310000000799345257.

Protocolo/microfilme nº 419.705, de 12/12/2025 – dcsv/cag.

Av.6/141.973, em 29 de dezembro de 2025.

Por requerimento datado de 10/12/2025, subscrito por Laura Nascimento Rezende Jesus e Tainá Souza de Brito, representantes legais do Banco Bradesco 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,

Continua no verso

Página: 0005/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5JEX-R3SXX-PBUUS-LCRTY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0141973-46

MATRÍCULA
141.973

FOLHA
03
VERBO

CNM: 111534.2.0141973-46

integridade e elementos de segurança, procede-se a presente para consignar **ficou cancelada e extinta a alienação fiduciária** objeto do R.3, desta matrícula, em decorrência da consolidação de propriedade, constante na Av.4, 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: 72yx q8nt np).


Débora Constantino Silva Vasconcelos.
escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$417,86; Est. R\$118,76; Sec. Faz. R\$81,29; RC. R\$21,99; TJ. R\$28,68; ISS. R\$8,35; MP. R\$20,06. Selo digital nº 1115343310000000799346255.
Protocolo/microfilme nº 419.705, de 12/12/2025 – dcsv/cag.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5JEX-P3SXX-PBUUS-LCRTY>

MOD.1

Página: 0006/0007

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento **CERTIFICADO E DOU FÉ**, que a presente certidão é composta de 7 **página(s)**, extraída da matrícula **141973**, 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, 26 de janeiro de 2026. 11:54:09 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		

Pedido de certidão nº: 387231

Controle:



Página: 0007/0007



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

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

Selo digital:
1115343C30000000807671263

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5JEX-R3SXX-PBUUS-LCRTY>



Valide aqui este documento CNM: 111534.2.0142057-85
vro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
142.057

FOLHA
01

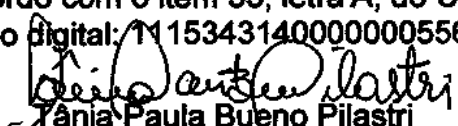
CNM: 111534.2.0142057-85
Bauru, 30 de Novembro de 2023

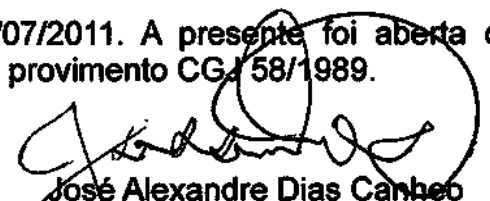
IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM nº 207, localizada no Subsolo, do **RESIDENCIAL ORIENTE**, situado na Rua Alaska, nº 12-10, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: real privativa - 23,0000 metros quadrados; real comum (divisão proporcional) - 5,4687 metros quadrados; real total - 28,4687 metros quadrados, com a fração ideal de 0,0536281% ou 3,436488648 metros quadrados no terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, formado pela totalidade dos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, da quadra nº 27, do loteamento denominado Jardim Terra Branca, com a área de 6.408,00 metros quadrados, matriculado sob o nº 85.332, nesta Serventia, onde acha-se registrada sob o nº 16, a instituição e especificação condominial (parcial), estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 7.911. Cadastro PMB: 5/0432/002. (em maior área).

PROPRIETÁRIA: IPE AZUL – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, NIRE 35225465671, com sede nesta cidade, rua Sebastião Lins nº 1-55, sala A, CNPJ 13.852.719/0001-00.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/85.332 em 15/07/2011. A presente foi aberta de acordo com o item 53, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 58/1989.

Selo Digital: 111534314000000055683223M


Tania Paula Bueno Pilastrri
Escrevente


José Alexandre Dias Canhoto
Oficial

Protocolo/Microfilme 389807 de 27/10/2023 – ALS/TPBP

Av.1/ 142.057, em 30 de novembro de 2023.

Procede-se a presente para consignar que, nos termos Cédula de Crédito Bancário - CCB – Limite Guarda-Chuva – Abertura de Limite de Crédito – Número 1433844, emitida em Bauru/SP, aos 7/7/2023, objeto do R.13/85.332, o imóvel nesta descrito (em maior área), foi dado em **Alienação Fiduciária**, à credora **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO – SICOOB COCRED**, com sede em Sertãozinho/SP, na Avenida João Bombonato, 168, Residencial e Comercial Montecarlo, CNPJ 71.328.769/0001-81, em garantia do pagamento, da importância de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). 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 fiduciário. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude da não purgação da mora e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento objeto do citado registro.

Selo Digital: 1115343J4000000055699123F

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N5N7Z-P62KP-N8S2G-XTQ GK>



Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0142057-85

MATRÍCULA
142.057

FOLHA
01

CNM: 111534.2.0142057-85

Tânia Paula Bueno Pilastrri
Escrevente

José Alexandre Dias Canheas
Oficial

Protocolo/Microfilme 389807 de 27/10/2023 – ALS/TPBP.

Av.2/142.057, em 15 de fevereiro de 2024.
Por instrumento particular (termo de cancelamento) datado de 2/2/2024, subscrito por Marcos Roberto Petri e Antonio Cláudio Rodrigues, representantes legais da credora Sicoob Cocred – Cooperativa de Crédito, procede-se a presente para consignar o cancelamento da alienação fiduciária constante da Av.1, desta matrícula, originária do R.13/85.332, conforme autorização da credora supracitada. 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 resultou negativa em relação às partes (códigos hash: 9401 b5ba 7edd 205b 7dc3 f10f 08ba f1b4 4509 c7d9 - 24df be06 a0a1 9015 11ae 1dd5 f92e 9b9c d02b 44dc).

Débora Constantino Silva Vasconcelos
escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$9,86; Est. R\$2,80; Sec. Faz. R\$1,92; RC. R\$0,52; T.J. R\$0,68; ISS. R\$0,20; MP. R\$0,47. Selo digital nº 111534331000000057815824D.
Protocolo/microfilme 393.480, de 9/2/2024 - dcsv/gs.

R.3/142.057, em 30 de outubro de 2024.
ÔNUS: Alienação Fiduciária.
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 237/2771/22102024, emitida em Bauru/SP, aos 22/10/2024.
EMITENTE: CLÁUDIO APARECIDO CAMPANHÃ CANELADA, brasileiro, divorciado, diretor de empresas, CNH nº 1675905209 DETRAN/SP, CPF 015.326.468-36, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda das Sibipirunas, nº 4-44, Parque Residencial Paineiras.
AVALISTA: IPÊ AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na rua Alaska, nº 12-10, Jardim Terra Branca, CNPJ 13.852.719/0001-00, no ato representada por Cláudio Aparecido Campanhã Canelada, CPF 015.326.468-36 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 382.183, nesta Serventia).

Continua na ficha nº 02

MOD.1



Valide aqui este documento CNM: 111534.2.0142057-85
vro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
142.057	02

CNM: 111534.2.0142057-85
Bauru, 30 de Outubro de 2024

GARANTIDORA: IPÊ AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada.

CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, Instituição Financeira com sede na cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, no ato representado por Marisa Pulido Domiciano e Pécio Vilas Boas Delazari (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 402.837 desta Serventia).

VALOR DO CRÉDITO: R\$2.960.000,00 (dois milhões e novecentos e sessenta mil reais).

PRAZO DE VENCIMENTO: 15/8/2033.

ENCARGOS PREFIXADOS: Taxa de Juros Efetiva: 1,27% a.m. / 16,42% a.a.

CUSTO EFETIVO TOTAL - CET: 1,37% a.m. / 17,80% a.a.

FORMA DE PAGAMENTO: 105 (cento e cinco) parcelas, no valor de R\$53.658,91 cada uma, vencendo-se a primeira em 16/12/2024, e a última em 15/8/2033.

PRAÇA DE PAGAMENTO: Bauru/SP.

OBJETO DA GARANTIA: O imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da avalista/garantidora, avaliado em R\$2.969.400,00, juntamente com os imóveis matriculados sob os números 141.977, 142.061, 141.974, 142.055, 141.968, 142.058, 141.971, 141.973 e 142.054. Foram emitidas em nome do emitente e da avalista/garantidora, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob os números 74977538/2024 e 74976959/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 29/10/2024, válidas até 27/4/2025. 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. 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: c75c 5640 57ab eaa9 df90 9b2f 179c 0996 c651 45b5 - 7537 31c6 e3ae 10c9 1d4f 1955 65ad c0cd 6923 08c0 - a171 1c8d 5519 2b6c 8e1e d48e 0fe2 b58e b4f9 50a0). Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes da Cédula.


Thiago Neves Pereira
Escrivente


Eduardo Camillo Paludetto
Oficial Substituto

Emols.R\$1.603,14; Est.R\$455,63; Sec.Faz.R\$311,85; R.C.R\$84,38; T.J.R\$110,03; ISS.R\$32,06; MP.R\$76,95 (Lei Estadual 11.331/02, item 1.2 - Tabela de Emolumentos de Registro de Imóveis). Selo digital: 1115343210000000660790240. Protocolo/Microfilme 403.614 de 28/10/2024 – trp/cag.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N5N7Z-P62KP-N8S2G-XTQGK>



Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0142057-85

MATRÍCULA

142.057

FOLHA

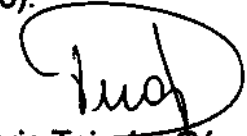
02

VERSO

CNM: 111534.2.0142057-85

Av.4/142.057, em 21 de outubro de 2025.
Por requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 7/10/2025, subscrito por Fabio Carvalho Rodrigues, representante do credor fiduciário, Banco Bradesco S/A (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 412.869 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 17.054-040), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome do credor fiduciário, Banco Bradesco S/A, já qualificado, 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 da devedora 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 Ipê Azul Construções e Empreendimentos Ltda., já qualificada. O requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$86.000,00 (oitenta e seis 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 Bens (códigos hash: 4gea 2fgc 7o - 5wj4 fn5y ah). Valor venal total (2025): R\$241.555,57. Base de cálculo do ITBI: R\$2.969.400,00 (juntamente com as matrículas 141.973, 142.058, 141.974, 141.977, 142.054, 141.971, 142.061, 142.055 e 141.968).


Thiago Naves Pereira
Escritor


Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza
Oficial Substituta

Emols.R\$298,72; Est.R\$84,90; Sec.Faz.R\$58,11; R.C.R\$15,72; T.J.R\$20,50; ISS.R\$5,97; MP.R\$14,34. Selo digital nº 111534331000000077536425F.
Protocolo/microfilme nº 412.869 de 8/7/2025 – tnp.

Av.5/142.057, em 29 de dezembro de 2025.
Por requerimento datado de 11/12/2025, subscrito por Laura Nascimento Rezende Jesus e Tainá Souza de Brito, representantes legais do Banco Bradesco 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 4, foi promovido,

Continua na ficha nº 03

M06.1



Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0142057-85

Formulário N° 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
142.057

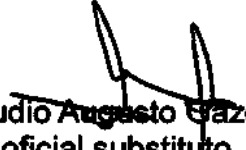
FOLHA
03

CNM: 111534.2.0142057-85

Bauru, 29 de dezembro de 2025

pela leiloeira oficial, Dora Plat (Jucesp nº 744), o primeiro e o segundo público leilões, nos termos do artigo 27, da Lei Federal nº 9.514/97, nos dias 8/12/2025 e 10/12/2025, às 11h00, de forma on-line, disponibilizados no site da leiloeira (www.portalmazuk.com.br), conforme editais publicados de forma online no diário registral (www.registrodeimoveis.org.br) nos dias 28/11/2025 (publicação nº 1750/2025), 1/12/2025 (publicação nº 1751/2025) e 2/12/2025 (publicação nº 1752/2025), resultando ambos negativos. Constatou no referido título a declaração de comprovação da ciência do devedor fiduciante, 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 fiduciários, 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"*.


Débora Constantino Silva Vasconcelos
escriturante


Cláudio Augusto Brazeto
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 111534331000000079936025F.
Protocolo/microfilme nº 419.705, de 12/12/2025 – dcsv/cag.

Av.6/142.057, em 29 de dezembro de 2025.

Por requerimento datado de 10/12/2025, subscrito por Laura Nascimento Rezende Jesus e Tainá Souza de Brito, representantes legais do Banco Bradesco 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.3, desta matrícula, em decorrência da consolidação de propriedade, constante na Av.4, 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: 72yx q8nt np).

Continua no verso



Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0142057-85

MATRÍCULA

142.057

FOLHA

03

VERSO

CNM: 111534.2.0142057-85


Débora Constantino Silva Vasconcelos
escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$417,86; Est. R\$118,76; Sec. Faz. R\$81,29; RC. R\$21,99; TJ. R\$28,68;
ISS. R\$8,35; MP. R\$20,06. Selo digital nº 111534331000000079936125D.

Protocolo/microfilme nº 419.705, de 12/12/2025 – dcsv/cag.

.....
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 6
página(s), extraída da matrícula 142057, 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, 26 de
janeiro de 2026. 11:54:39 Hs. O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto



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

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

Selo digital:

1115343C30000000807672261

Mod.1

Controle:



1010658

Página: 0006/0006

Pedido de certidão nº: 387231

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N5N7Z-P62KP-N8S2G-XTQGK>