

MATRÍCULA

96.298

FOLHA

01

Bauru, 25 de Novembro de 2009

IMÓVEL: APARTAMENTO 23-B, localizado no 1º pavimento, do Edifício-Bloco 3, 1ª fase, do empreendimento denominado **PARQUE DOS SABIÁS I**, situado na Avenida Maria Ranieri, 5-40, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a área real privativa de 60,200000 metros quadrados; área real de uso comum de 5,807354 metros quadrados; área real total de 66,007354 metros quadrados e fração ideal no terreno de 0,180175%. 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, descrito e caracterizado na matrícula 59.493, sobre o qual existe uma servidão de passagem, instituída nos termos do R.1/60.638, posteriormente averbada sob nº 2, na matrícula 59.493, em 10/10/1995. 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 6/12/1990, desta serventia, que, após desmembramento deu origem a matrícula 59.493. O mencionado Parque dos Sabiás I (Edifício-Bloco 3, 1ª fase), encontra-se instituído conforme R.58/59.493, em 25/11/2009.

O Oficial Substituto,

protocolo/microfilme 230141 de 27/10/2009 – ALS/TPBP/cag.

.....
Av.01/96.298, em 25 de novembro de 2009.

Procede-se a presente para constar que: a) por instrumento particular de promessa de compra e venda, firmado em Bauru aos 02/05/1995, registrado sob nº 20/59.493, **FABIO ALEXANDRE DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, RG 24.346.349-2 e CPF 195.484.538-35, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Piauí nº 2-5, comprometeu-se a adquirir a Servio Tulio Vieira Ranieri, Jakef Engenharia e Comércio Ltda e Construtora LR Ltda, todos já qualificados, o imóvel nesta descrito, pelo preço de R\$ 18.464,60 (dezoito mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos), ou seja, R\$ 923,00 pela fração ideal do terreno e R\$ 17.541,60, pelo apartamento e espaço estacionamento, pagável na forma do instrumento; e b) por escritura de cessão de créditos averbada sob nº 42/59.493, Servio Tulio Vieira Ranieri, Jakef Engenharia e Comércio Ltda e Construtora LR Ltda, todos já qualificados, cederam e transferiram ao Banco Itaú S/A, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Boa Vista nº 176, CNPJ 60.701.190.0001-04, os direitos do recebimento dos valores decorrentes do instrumento referido no item "a" desta; demais cláusulas e condições: as constantes do instrumento.

• O Oficial Substituto,

protocolo/microfilme 230141 de 27/10/2009 – ALS/TPBP/cag.

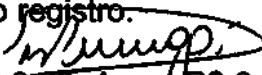
SEGUIE VERSO...

MATRÍCULA
96.298FOLHA
01

verso

Av.2/96.298, em 8 de março de 2010.

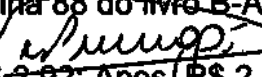
Por termo de ratificação do recebimento das parcelas do preço de compromisso de venda e compra de bem imóvel, datado de 15/4/2004, subscrito por Charles Spina e Vagner Alves de Souza, representantes legais do credor abaixo identificado, procede-se a presente para constar que ficou **cancelada a cessão de crédito objeto da Av.42/59.493, mencionada na Av.1 (item b)**, nesta matrícula, conforme autorização do Banco Itaú S/A, o qual, na qualidade de recebedor das parcelas procedentes do compromisso objeto do R.20/59.493, deu por cumprida a obrigação assumida no mencionado registro.

A escrevente autorizada, 

Emols. R\$ 10,26; Est. R\$ 2,92; Apos. R\$ 2,16; RC. R\$ 0,54; TJ. R\$ 0,54.
protocolo/microfilme 234.082, de 2/3/2010.
ecp/dms/gs.

Av.3/96.298, em 8 de março de 2010.

Nos termos da autorização inserida na escritura a seguir registrada, procede-se a presente para constar o casamento de Fábio Alexandre dos Santos e Milena D'Amico Abdo, contraído em 8/11/2002, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a mulher a chamar-se Milena D'Amico Abdo dos Santos, conforme certidão expedida em 23/11/2002, pelo Oficial do Registro Civil de Jaú, SP, extraída do termo 87, lavrado à folha 88 do livro B-Auxiliar 1.

A escrevente autorizada, 

Emols. R\$ 10,26; Est. R\$ 2,92; Apos. R\$ 2,16; RC. R\$ 0,54; TJ. R\$ 0,54.
protocolo/microfilme 234.082, de 2/3/2010.
ecp/dms/gs.

R.4/96.298, em 8 de março de 2010.

Por escritura de compra e venda, quitação da construção e ratificação de instrumento particular de compromisso de compra e venda, lavrada em 29/1/2010, no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru (livro 762, páginas 375/379), **FÁBIO ALEXANDRE DOS SANTOS**, técnico em informática, RG 24.346.349-2-SSP/SP, CPF 195.484.538-35, casado no regime da comunhão parcial de bens, em 8/11/2002, com **Milena D'Amico Abdo dos Santos**, cirurgiã-dentista, RG 26.822.385-3-SSP/SP, CPF 213.443.588-70, brasileiros, residentes e domiciliados em Jaú, SP, na Rua Professor Casimiro Sávio, 119, adquiriu de **Sérvio Túlio Vieira Ranleri**, pelo preço de R\$923,00 (novecentos e vinte e três reais), o imóvel objeto desta matrícula, ficando, assim, devidamente cumprido o compromisso mencionado na Av.1 (item a). Compareceram também na escritura como incorporadoras, construtoras e intervenientes quitantes: **Jakef - Engenharia e**

SEGUE FLS 02...

MOD.1

Página: 0002/0006

MATRÍCULA
96.298

FOLHA
02

ueil.

Bauru, 8 de março de 2010

Comércio Ltda, com sede São Paulo, SP, na Rua Zilda, 537, sala 2, Casa Verde, CNPJ 50.743.905/0001-20; e **Construtora LR Ltda**, com sede em São Paulo, SP, na Rua Olavo Egídio, 149, sala 24, Bairro Santana, CNPJ 44.459.980/0001-60, as quais fizeram a entrega das acessões correspondentes a unidade autônoma objeto desta matrícula. Valor venal (2010): R\$3.774,13.
A escrevente autorizada *[assinatura]*
Emols. R\$ 77,25; Est. R\$ 21,95; Apos. R\$ 16,26; RC. R\$ 4,06; TJ. R\$ 4,06.
protocolo/microfilme 234.082, de 2/3/2010.
ecp/dms/gs.

R.5/96.298, em 18 de dezembro de 2024.
Por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, acompanhado de Anexos I, firmados em Bauru/SP, aos 13/12/2024, **RYAN LIPAROTI GATO**, brasileiro, solteiro, secretário, RG nº 59.894.096-0 SSP/SP, CPF 506.062.068-92, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Chile, nº 8-26, adquiriu de **Fabio Alexandre dos Santos** e sua esposa **Milena Damico Abdo dos Santos**, já qualificados, pelo preço de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.055-175). Do preço acima, R\$33.018,00 (trinta e três mil e dezoito reais), referem-se a recursos próprios; R\$2.982,00 (dois mil e novecentos e oitenta e dois reais), referem-se ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), foram concedidos conforme R.6/96.298. Foram emitidas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob os números 86998062/2024 e 86998019/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 18/12/2024, válida até 16/6/2025. Por determinação contida no artigo 12, do Provimento CGJ 13/2011, 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: d22f 6908 547e f914 724d 35a6 06b2 97ca 6c7a 3640 - d582 5ca1 e303 a440 77be 9eed 1f99 6775 4c29 e62f - 5566 78cf d6da 9d1e 187c cbed de4a 0c30 0647 0f6a - afe1 310e e505 219e 1235 03e9 10b8 ffd1 17bf 8c56). Valor venal total (2024): R\$107.792,80. PMB: 5/1249/717.

[assinatura]
Thiago Neves Pereira
Escrevente

[assinatura]
Cláudio Augusto Szeto
Oficial Substituto

Continua no verso

MATRÍCULA	FOLHA
96.298	02
	verso

CNM: 111534.2.0096298-10

Emols.R\$645,55; Est.R\$183,47; Sec.Faz.R\$125,58; R.C.R\$33,98; T.J.R\$44,30; ISS.R\$12,91; MP.R\$30,98 (PMCMV - Lei 14.620/2023). Selo digital: 111534321000000067817424K.
Protocolo/Microfilme 405.505 de 16/12/2024 – tnp.

.....

R.6/96.298, em 18 de dezembro de 2024.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.5/96.298, **RYAN LIPAROTI GATO**, 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 Larissa Roldão Agárie, CPF 315.569.018-60 (procuração e substabelecimentos microfilmados sob o nº 404.271 e 405.235 nesta Serventia), da importância de R\$144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), dando em garantia do pagamento, em **Alienação Fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - Origem dos recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de imóvel usado. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$190.000,00. Prazo Total (meses): 420. Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/1/2025. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituída em mora a 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 o número 86998098/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 18/12/2024, válida até 16/6/2025. 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.



Thiago Neves Pereira
Escrivente



Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$530,85; Est.R\$150,87; Sec.Faz.R\$103,26; R.C.R\$27,94; T.J.R\$36,44; ISS.R\$10,61; MP.R\$25,48 (PMCMV - Lei 14.620/2023). Selo digital: 111534321000000067817524I.
Protocolo/Microfilme 405.505 de 16/12/2024 – tnp.

.....

Continua na ficha nº 03

MATRÍCULA
96.298

FOLHA
03

CNM: 111534.2.0096298-10

Bauru, 07 de maio de 2026

Av.7/96.298, em 7 de maio de 2026.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 4/5/2026, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 421.145, nesta Serventia), acompanhado da guia comprobatória do recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, procede-se à presente para constar a **consolidação da plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula** (cep 17055-175), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.6 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 420.175, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Ryan Liparoti Gato, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$194.249,16 (cento e noventa e quatro mil, duzentos e quarenta e nove reais e dezesseis 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:3goq xth2 5w//8qt6 iqts 91). Valor venal total (2026) R\$118.084,00. Base de Calculo do ITBI R\$194.249,16.

Indra Persegum de Moraes
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$366,72; Est. R\$104,22; Sec. Faz. R\$71,34; RC. R\$19,30; TJ. R\$25,17; ISS. R\$7,33; MP. R\$17,60. Selo digital nº1115343310000000837499263.
Protocolo/microfilme nº 420.175 de 22/12/2025 – ipm/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **96298**, 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, 11 de maio de 2026. 11:16:43 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

Oficial..... R\$ 45,88
Estado..... R\$ 13,04
SEFAZ..... R\$ 8,92
Reg. Civil... R\$ 2,41
Trib. Just... R\$ 3,15
Ao Município.. R\$ 0,91
Ao Min.Púb... R\$ 2,20
Total..... R\$ 76,51
Prazo de validade, para
fins notariais e
registrais, de 30 dias

Certidão de ato praticado protocolo nº: 420175

Controle:



Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:
1115343C30000000837500268



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 56G45-WQ8CL-NLFVT-QPZHZ

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/56G45-WQ8CL-NLFVT-QPZHZ>

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

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