

MATRÍCULA

107.591

FOLHA

01

Bauru, 30 de Janeiro de 2013

IMÓVEL: APARTAMENTO 404, localizado no 3º andar, do Bloco 3, do **TERRA BRASILIS RESIDENCIAL CRISTO REDENTOR**, situado na Rua Argentina, nº 9-40, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa coberta - 47,460 metros quadrados; estacionamento (divisão não proporcional) - 11,500 metros quadrados; comum (divisão proporcional) - 28,307 metros quadrados; total - 87,267 metros quadrados; correspondente a fração Ideal de 0,6809404% ou 47,339 metros quadrados no terreno. **Ao apartamento acima, corresponde uma vaga de garagem sob nº 49.** Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 6.952,00 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 96.883, na qual encontra-se registrada sob nº 284, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.493, nesta Serventia. PMB (em maior área): 05/0455/001.

PROPRIETÁRIOS: CRISTIANO LOPES, nascido em 14/6/1987, agente administrativo, RG 42.662.120-7-SSP/SP, CPF 345.657.388-05; e **ERICA DOS SANTOS**, nascida em 11/4/1980, recuperadora de crédito, RG 35.365.452-8-SSP/SP, CPF 313.224.938-63, brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Tihiro Koikeda nº 1-64.

REGISTRO ANTERIOR: R.351/96.883, em 30/1/2013, nesta Serventia. A presente foi aberta de acordo com o item 45, letra A, do Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

Protocolo/microfilme 268528 de 18/1/2013 - ALS/TPBP.

Av.1/107.591, em 30 de Janeiro de 2013.

Procede-se a presente para consignar que, nos termos do R.162/96.883, o imóvel nesta descrito, foi dado em **alienação fiduciária**, à **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento, da importância de R\$78.784,60 (setenta e oito mil setecentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos). 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 objeto do citado registro.

O Escrevente Autorizado,

Protocolo/microfilme 268528 de 18/1/2013 - ALS/TPBP.

Continua no verso

MATRÍCULA
107.591FOLHA
01

VERSO

Av.2/107.591, em 3 de outubro de 2022.

Por autorização da credora, Caixa Econômica Federal, no ato representada por Daniela Cristiane de Oliveira, CPF 283.484.508-58 (procuração e substabelecimento microfilmados sob números 371.965 e 372.162, nesta serventia), inserida no item 2.2, do instrumento particular a seguir registrado, é feita a presente para constar que foi **cancelada a alienação fiduciária objeto do R.162/96.883, mencionada na Av.1/107.591**, conforme autorização resultante da quitação do saldo devedor.

Ede Carlos Pereira,
Escrevente autorizado

Emp. R\$128,99; Est. R\$36,66; Apos. R\$25,09; R.C. R\$6,79; T.J. R\$8,85; ISS. R\$2,58; MP. R\$6,19 (PMCMV). Selo digital: 111534331000000043945322T.
Protocolo/Microfilme 376.278 de 23/9/2022.

José Alexandre Dias Canheo
Oficial

.....
R.3/107.591, em 3 de outubro de 2022.

Por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de crédito individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, firmado em Bauru/SP, aos 19/9/2022, acompanhado de Anexos I e II, **PENNELOPE MARQUES SANTANA PAIVA**, brasileira, solteira, maior, servidora pública estadual, RG 46.491.797-9 SSP/SP, CPF 424.833.718-50, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Alice Vieira Ranieri, 2-04, Chácara das Flores, adquiriu de **ERICA DOS SANTOS**, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Argentina, 9-040, Bloco 3, ap. 40, Jardim Terra Branca; e **CRISTIANO LOPES**, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Argentina, 9-04, Bloco 3, ap. 404, Jardim Terra Branca; já qualificados, pelo preço de R\$147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17054-050). Do preço acima, R\$37.057,47, referem-se a recursos próprios; e R\$109.942,53, foram concedidos conforme R.4/107.591. Foram apresentadas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 32630862/2022 e 32631187/2022, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 29/9/2022, válidas até 28/3/2023. 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: f9b8 8ab7 6a0e bc65 df3a ab81 9935 2da8 2561 2855 // 4e15 e0d8 a805 6d4e 742a

Continua na ficha nº 02

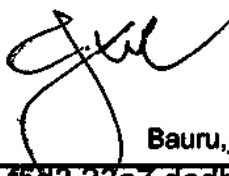
MOB.1

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
107.591

FOLHA
02



Bauru, 3 de Outubro de 2022

d3b3 0720 5515 c990 dd41 // 1fdb 15d3 23e7 dedb 73fc cd08 0655 9507 7f7b 720c // 8faa 0ef9 06ee f472 2a82 2d80 94b8 62cb 9982 3768). Valor venal (2022) / Base de cálculo do ITBI: R\$167.990,35. PMB: 05.0455.126.


Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

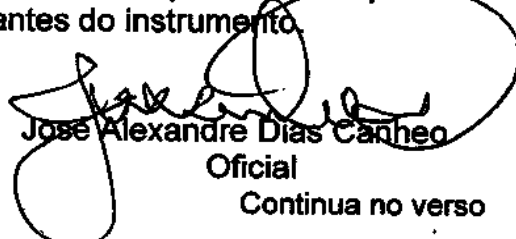

José Alexandre Dias Canheo
Oficial

Emols.R\$583,66; Est.R\$165,88; Sec.Faz.R\$113,54; R.C.R\$30,72; T.J.R\$40,06; ISS.R\$11,67; MP.R\$28,01 (Artigo 10, da Lei 14.118/2021, c/c Artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000043945422T.
Protocolo/Microfilme 376.278 de 23/9/2022.

R.4/107.591, em 3 de outubro de 2022.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.3/107.591, **PENNELOPE MARQUES SANTANA PAIVA**, já qualificada, constituiu-se devedora 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 Daniela Cristiane de Oliveira, CPF 283.484.508-58 (procuração e substabelecimento microfilmados sob números 371.965 e 372.162 nesta serventia), da importância de R\$109.942,53 (cento e nove mil, novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e três centavos), 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: SAC. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$147.000,00. Prazo total (meses): 360 (trezentos e sessenta). Encargo mensal inicial total: R\$1.064,09. Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/10/2022. 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 apresentada em nome da garantidora, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 32631482/2022, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 29/9/2022, válida até 28/3/2023. 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.


Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado


José Alexandre Dias Canheo
Oficial
Continua no verso

MATRÍCULA
107.591FOLHA
02

VERSO

Emols.R\$479,95; Est.R\$136,41; Sec.Faz.R\$93,36; R.C.R\$25,26; T.J.R\$32,94; ISS.R\$9,60; MP.R\$23,04 (Artigo 10, da Lei 14.118/2021, c/c Artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000043945522R.
Protocolo/Microfilme 376.278 de 23/9/2022.

.....
Av.5/107.591, em 2 de fevereiro de 2026.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 26/12/2025, subscrito por Milton Fontana, 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 17054-050), 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.4 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação da devedora fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 416.192, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Penelope Marques Santana Paiva, já qualificada. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$176.348,44 (ceto e setenta e seis mil, trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro 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:jbqp wxs3 wd//pqav 1o75 g1). Valor venal total (2025) / Base de Calculo do ITBI: R\$176.348,43.


Indra Persegum de Moraes
Escrevente


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$332,73; Est. R\$94,56; Sec. Faz. R\$54,72; RC. R\$17,51; TJ. R\$22,84; ISS. R\$6,65; MP. R\$15,97. Selo digital nº111534331000000081029426S.
Protocolo/microfilme nº 416.192 de 22/9/2025 - ipm/cag.

.....

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de **5 página(s)**, extraída da matrícula **107591**, 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, 04 de fevereiro de 2026. 11:04:53 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: 416192

Controle:



1012380

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1115343C30000000810295266



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: R249X-5UCHQ-VG5RB-YF82U

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/R249X-5UCHQ-VG5RB-YF82U>

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

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