

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior - Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

71.211

FOLHA

01

DE BAURU - S. PAULO

CNM: 112631.2.0071211-81

Bauru, 23 de setembro de 1998.

**IMÓVEL:** UM TERRENO situado no lado par, quarteirão 3, da rua 03, distante 51,869 metros mais a curva de esquina da rua 19, correspondente ao **lote 7 da quadra 9**, do loteamento denominado **BAURU 2000**, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **04/2248/7**, com a área de 200,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a referida rua 03; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o lote 6; pelo lado esquerdo com o lote 8 e nos fundos com o lote 34. **PROPRIETÁRIOS: NASSAR - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1.297, 6º andar, conjunto 62, Bairro Cidade Monções, inscrita no CGC/MF sob nº 01.744.397/0001-99. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 03, datado de 20/02/98 (aquisição da área) e R. 4 datado de 27/05/98 (implantação do loteamento), ambos da **matrícula nº 67.180**, deste Segundo Serviço de Registro de Imóveis e Anexos. O Escrevente Autorizado, [André L. Guizelini Balieiro].

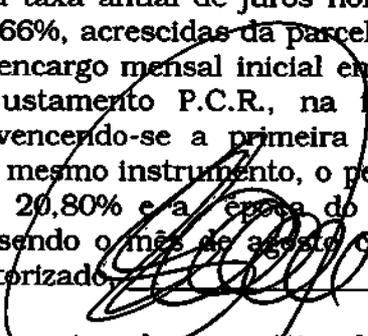
**R. 1 - Em 23 de setembro de 1998. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Construção e Mútuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Associativa - PES/PCR - FGTS, com força de escritura pública, lavrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na forma permitida pelas Leis Federais 4.380/64 e 5.049/66, firmado em Bauru-SP aos 30 de julho de 1998, protocolado e microfilmado em 23.09.98 sob nº 149.274, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por Nassar - Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., retro qualificada,- pelo preço de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), para EULER ALINSON BARROS RAMOS, brasileiro(a), solteiro(a), mecânico, portador(a) da CI.RG nº 27.631.5470 SSP/SP e do CIC nº 260.924.188-78, residente e domiciliado(a) nesta cidade de Bauru-SP, na Rua Santa Natalia 1-117. O Escrevente Autorizado, [André L. Guizelini Balieiro].**

Emolumentos. R\$ 8,38

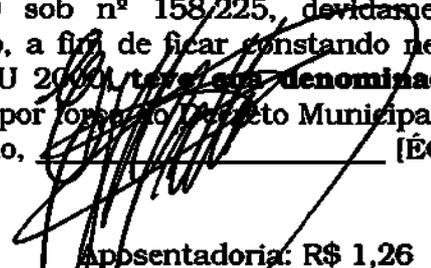
Estado R\$ 2,26

Aposentadoria R\$ 1,67

**R.2 - Em 23 de setembro de 1998. Pelo próprio título que deu origem ao R. 1 retro, o terreno objeto desta matrícula e o prédio residencial que nele será construído, avaliados em R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), foram por EULER ALINSON BARROS RAMOS, retro qualificado(s), dados em primeira, única e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no SBS, quadras 3/4, lote 34, inscrita no CGC/MF. sob nº 00.360.305/0001-04,- em garantia do financiamento no valor de R\$ 12.325,00 (doze mil, trezentos e =segue no verso=**

vinte e cinco reais), destinado à construção daquela unidade habitacional no terreno, cujo prazo máximo para sua execução ficou estipulado em 12 (doze) meses, empréstimo esse que deverá ser pago num prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, prorrogável por mais 93 (noventa e três) meses, no caso de saldo devedor residual existente quando do seu término, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o Sistema de Amortização Tabela Price, à taxa anual de juros nominal de 3,5000%, correspondente à taxa efetiva de 3,5566%, acrescidas da parcela mensal relativa aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$ 100,14, reajustável de acordo com o plano de reajustamento P.C.R., na forma estabelecida na cláusula 12ª do instrumento, vencendo-se a primeira das prestações conforme o disposto na cláusula 6ª do mesmo instrumento, o percentual máximo de comprometimento de renda familiar 20,80% e a época do reajuste dos encargos de acordo com a cláusula 12ª, sendo o mês de agosto como sendo o de recálculo do encargo. O Escrevente Autorizado,  [André L. Guizelini Balieiro].

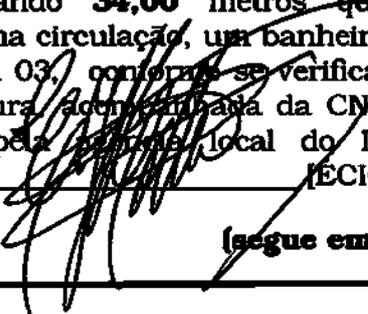
Emolumentos mencionados na prática do R. 1 retro

**Av.03 - Em 28 de janeiro de 2000.** Por **petição** firmada em Bauru-SP, aos 27 de janeiro de 2000, protocolada em 28/01/2000 sob nº 158.225, devidamente microfilmada, foi solicitada a presente averbação, a fim de ficar constando nesta matrícula que, o loteamento denominado BAURU 2000 **tem sua denominação alterada para loteamento NOBUJI NAGASAWA**, por **Decreto Municipal nº 596 de 29 de junho de 1999**. O Preposto Designado,  [ÉCIO JOSÉ DE MATTOS].

Emolumentos: R\$ 6,30

Estado: R\$ 2,02

Apposentadoria: R\$ 1,26

**Av.04 - Em 28 de janeiro de 2000.** Por **petição** firmada em Bauru-SP, 27 de janeiro de 2000, protocolada em 28/01/2000 sob nº 158.225, devidamente microfilmada, foi solicitada a presente averbação, a fim de ficar constando nesta matrícula que, de conformidade com autorização obtida junto à Prefeitura Municipal de Bauru-SP, através do processo nº 15.846/98, foi efetuada no terreno objeto da mesma a **construção de um prédio residencial**, em alvenaria de tijolos, térreo, encerrando **34,00 metros quadrados**, contendo: uma sala/cozinha conjugadas, uma circulação, um banheiro social e dois dormitórios, que recebeu o nº 3-52 da rua 03, conforme se verifica da certidão nº 1.559/99, expedida pela própria Prefeitura, acompanhada da CND nº 003752000-21623001, expedida em 21/01/2000, pela **Secretaria** local do INSS, anexadas à petição. O Preposto Designado,  [ÉCIO JOSÉ DE MATTOS].

(segue em folhas 02)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior - Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

71.211

FOLHA

02

DE BAURU - S. PAULO

CNM: 112631.2.0071211-81

Bauru, 28 de janeiro de 2000.

(continuação de fl.01 - verso) .....

Emolumentos: R\$ 14,10      Estado: R\$ 4,51      Aposentadoria: R\$ 2,82

**Av.05 - Em 28 de janeiro de 2000. O prédio residencial em alvenaria de tijolos, térreo, sob nº 3-52 da rua 03, construído no terreno objeto desta matrícula conforme Av.04 retro, recebeu o Auto de Vitória e Conclusão "HABITE-SE" nº 0771/99, expedido aos 05/08/99, pela Prefeitura Municipal, conforme se verifica do original do próprio Auto, protocolado em 28/01/2000 sob nº 158.225, anexado à petição. O Preposto Designado, \_\_\_\_\_ [ÉCIO JOSÉ DE MATTOS].**

Emolumentos: R\$ 6,30      Estado: R\$ 2,02      Aposentadoria: R\$ 1,26

**Av.06 - Em 11 de dezembro de 2013. Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 09/12/2014, e de acordo com o permitido pelo artigo 213, nº I, "c", da Lei Federal nº 6.015/1973, procede-se a presente, a fim de ficar constando que a via pública conhecida como "Rua 03", localizada ao Nobuji Nagasawa, teve sua denominação alterada para "Rua Angelo Svizzero", por força do Decreto da Prefeitura de Bauru-SP, sob nº 0599 de 03/08/1999. Prenotação nº 268.617 de 09/12/2013.**

Andréa Santa Maria de Freitas

Escreventes Autorizados

Gerson Benvenuto de Castro

**Av.07 - Em 11 de dezembro de 2013. Pelo requerimento da Av.06, procede-se a presente a fim de ficar constando o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 02, em virtude da liquidação da dívida que deu origem à mesma, conforme autorização dada pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, através do instrumento particular firmado em Bauru-SP aos 08/04/2010, que acompanha o referido título.**

Andréa Santa Maria de Freitas

Escreventes Autorizados

Gerson Benvenuto de Castro

**Av.8 - Em 28 de dezembro de 2018. Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 17/12/2018, pelo proprietário EULER ALINSON BARROS RAMOS, nascido aos 19/04/1977, filho de Paulo Ramos Primo e de Terezinha Barros Ramos, com**  
- segue no verso -

MATRÍCULA  
71.211

FOLHA  
02

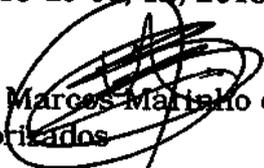
VERSO

CNM: 112631.2.0071211-81

domicílio em Bauru-SP, onde reside na Avenida Cruzeiro do Sul, nº 32-98, endereço eletrônico "pelelinson@gmail.com", procede-se a presente a fim de constar que **o mesmo casou-se aos 09/04/2005**, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, com CIBELE CRISTINA PELEGRINO, brasileira, nascida aos 07/10/1981, solteira, CPF nº 216.035.778-23, filha de José Antonio Pelegrino e de Neusa Caldas Pelegrino, passando a contraente a assinar-se **CIBELE CRISTINA PELEGRINO RAMOS**, conforme consta da cópia certificada da Certidão de Casamento extraída aos 06/02/2017 da matrícula: 116517 01 55 2005 2 00210 047 0029804 37 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da comarca de Bauru-SP, que acompanha o título. Prenotação nº 323.713 de 17/12/2018.

  
Ligia Serotini

Escreventes Autorizados

  
Marcos Marinho do Nascimento

**Av.9 - Em 28 de dezembro de 2018.** Pelo título da Av.8, procede-se a presente a fim de constar o **divórcio** de **EULER ALINSON BARROS RAMOS** e **CIBELE CRISTINA PELEGRINO RAMOS**, a qual voltou a usar o nome de solteira, ou seja, **CIBELI CRISTINA PELEGRINO**, homologado por r. sentença proferida aos 06/12/2016, pelo Exmo. Sr. Dr. Gilmar Ferraz Garmes, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões desta comarca de Bauru-SP, transitada em julgado 06/12/2016, processo nº 1025059-95.2016.8.26.0071, perante aquele juízo, conforme consta da cópia certificada da Certidão de Casamento mencionada na Av.8.

  
Ligia Serotini

Escreventes Autorizados

  
Marcos Marinho do Nascimento

**Av.10 - Em 28 de dezembro de 2018.** Pelo título da Av.8, procede-se a presente a fim de constar que, foi efetuada no **prédio residencial**, sob nº **3-52** da **Rua Angelo Svizzero**, através de aprovação da Prefeitura Municipal de Bauru-SP, no processo nº 23804/2017, uma **ampliação** com a área de 129,96 m<sup>2</sup>, passando o prédio a totalizar **163,96 m<sup>2</sup>** de área construída, conforme se verifica na Certidão nº 763/2018, expedida aos 19/10/2018 pela própria Prefeitura, e da CND nº 002922018-88888589, expedida aos 28/11/2018 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, referente à obra ora averbada, que

- continua na folha 03 -

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior - Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1

MATRÍCULA  
71.211

FOLHA  
03

Bauru, 28 de dezembro de 2018.  
CNM: 112631.2.0071211-81

acompanham o título. Base de Cálculo - Índice Sinduscon-SP: R\$216.729,09.

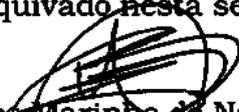
  
Ligia Serotini

  
Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

**Av.11 - Em 07 de janeiro de 2019.** De conformidade com o permitido pelo artigo 213, n.º I, "a", da Lei Federal n.º 6.015/1973, assim como pelo subitem 137.1, "a", da subseção IV da Seção IV do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procede-se a presente a fim de constar como sendo **CIBELI CRISTINA PELEGRINO e CIBELI CRISTINA PELEGRINO RAMOS**, a grafia correta do nome da contraente e divorcianda mencionados nas **Averbações 8 e 9**, e não como constou por evidente "erro de transporte", quando da sua elaboração, conforme constatado nesta data do microfilme do próprio título que instruiu referido ato registral, arquivado nesta serventia.

  
Ligia Serotini

  
Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

**R.12 - Em 13 de fevereiro de 2023.** Por Instrumento Particular n.º 10180522501, lavrado pelo Itaú Unibanco S.A., na forma permitida pelo artigo 61 e parágrafos da Lei Federal n.º 4.380/1964, e Lei 9.514/1997, firmado em São Paulo-SP, aos 12/01/2023, acompanhado de declaração firmada pela adquirente em São Paulo aos 12/01/2023, de que *a presente se trata de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação*, EULER ALINSON BARROS RAMOS; CIBELI CRISTINA PELEGRINO, professora, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Olavo Moura, n.º 10-20, Bloco 2, Apartamento 303, Bela Espanha, Jardim Alvorada, **venderam o imóvel para GHÉBER RAPHAEL DE SOUZA DOS ANJOS**, brasileiro, solteiro, maior, operador perezível, RG n.º 56.301.219-5-SSP/SP e CPF n.º 484.668.038-07, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Admar Leopoldo Ghelardi, n.º 3-77, Conjunto Habitacional Nobuji Nagasawa, endereço eletrônico: gheberraphael16@gmail.com, pelo preço de R\$267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais), sendo R\$67.000,00 referentes a recursos próprios; e R\$200.000,00 referentes ao financiamento concedido pelo credor Itaú Unibanco S.A. Valor Tributário: R\$259.482,75. Prenotação n.º 370.832 de 03/02/2023.  
Selo Digital: 1126313210000000433492230.

- segue no verso -

MATRÍCULA

71.211

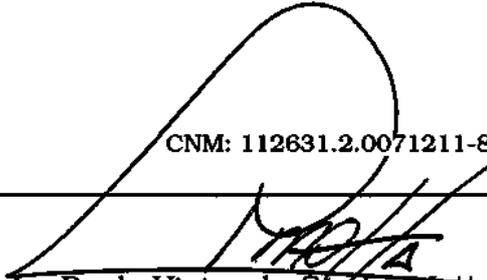
FOLHA

03

VERSO

CNM: 112631.2.0071211-81

  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos

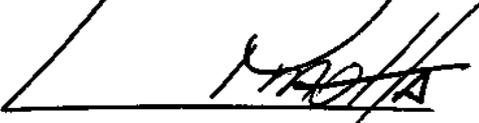
  
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**R.13 - Em 13 de fevereiro de 2023.** Pelo título do R.12, o imóvel avaliado em R\$300.000,00, foi por GHÉBER RAPHAEL DE SOUZA DOS ANJOS, **dado em alienação fiduciária** ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE/JUCESP nº 35300023978, sediada em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **SBPE no valor** de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), reajustável mensalmente na forma estabelecida pelo item 17 do instrumento e pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante, à taxa efetiva anual de juros: 11.7%; taxa nominal anual de juros: 11.1158%; taxa efetiva anual de juros com benefício: 9.9900%; taxa nominal anual de juros com benefício: 9.5598%; taxa efetiva mensal de juros: 0.9263%; taxa nominal mensal de juros: 0.9263%; taxa efetiva mensal de juros com benefício: 0.7966%; e taxa nominal mensal de juros com benefício: 0.7966%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e tarifa de administração, importando o valor total da prestação mensal nesta data em R\$2.131,73 vencendo-se a primeira delas em 12/02/2023 e a última em 12/01/2058, e a época de reajuste dos encargos estipulada de acordo com o item 18. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes no título.

Selo Digital: 112631321000000043349323Y.

  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos

  
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**Av.14 - Em 21 de setembro de 2023.** Por requerimento firmado em Barueri-SP aos 22/08/2023, acompanhado da Comunicação feita ao credor fiduciário, informando o decurso do prazo sem o devido pagamento, e do comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, procede-se a presente para constar a **consolidação da propriedade do imóvel** em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO SA**, NIRE/JUCESP nº 35300023978, nos

- continua na folha 4 -

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

**Américo Zanetti Junior – Oficial Interino**

**Livro n.º 2 - Registro Geral**

**CNM**

CNM: 112631.2.0071211-81

MATRÍCULA

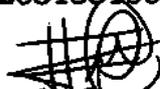
71.211

FOLHA

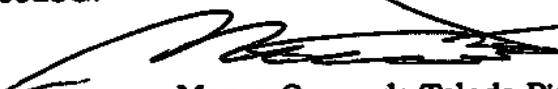
04

**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1**  
Bauru, 21 de setembro de 2023.

termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, em decorrência do inadimplemento do devedor fiduciante GHEBER RAPHAEL DE SOUZA DOS ANJOS, das obrigações assumidas no Instrumento de Alienação Fiduciária nº 10180522501 firmado em São Paulo-SP aos 12/01/2023, registrado sob nº 12 e 13; tendo sido atribuído à consolidação o valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Valor Tributário: R\$259.482,75. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 375.194 de 22/06/2023.  
*Selo Digital:* 112631331000000049416923G.

  
Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Escreventes Autorizados

  
Marco Cesar de Toledo Piza

**CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente certidão é composta de 8 pagina(s), é expedida, da matrícula nº 71211, nos termos do artigo 19, § 11, da Lei nº 6.015/73, conforme a 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. **Bauru, 26 de setembro de 2023. 10:45:41 Hs.** Escrevente Autorizado,

\_\_\_\_\_  
**Felipe Faria de Castro**

Oficial.....:	R\$	40,91
Estado.....:	R\$	11,63
Ipesp.....:	R\$	7,96
Reg. Civil....:	R\$	2,15
Trib. Justiça:	R\$	2,81
Ao Município.:	R\$	0,82
Ao Min.Púb....:	R\$	1,96
Total.....:	R\$	68,24

Certidão de ato praticado protocolo nº: 375194

Controle:



Página: 0008/0008



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

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

Selo digital:

**1126313C3000000049417023D**