

**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

99.082

FOLHA

01

**DE BAURU - S. PAULO**

**Bauru, 21 de julho de 2010**

CNM: 112631.2.0099082-82

**IMÓVEL: UM TERRENO** situado no lado par do quarteirão 01 da Avenida Antonio Fortunato, distante 74,57 metros mais a curva de esquina de raio igual a 9,00 metros da rua Sargento Carlos José Tomaz, correspondente a **parte do lote 28 da quadra 19** do loteamento denominado **Parque Residencial Pousada da Esperança**, nesta cidade de **Bauru-SP**, com a área de **126,50 m<sup>2</sup>**, medindo 5,50 metros de frente e de fundos, por 23,00 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Avenida Antonio Fortunato; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel com o lote 29; do lado esquerdo com parte deste lote 28; e nos fundos com o lote 13.

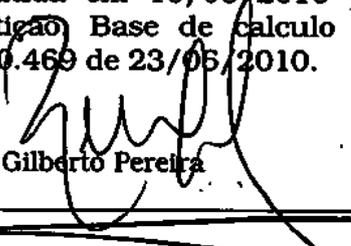
**CADASTRO: 4/3472/60.**

**PROPRIETÁRIO: FERNANDES, PIERONI & CIA LTDA.**, com sede em Bauru-SP, na Rua Padre Nóbrega, nº 12-46, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.451.334/0001-06.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 04 de 21/01/2010 da matrícula nº 53.460 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP (A presente matrícula foi descerrada de conformidade com a certidão nº 236/10 expedida em 18/02/2010 pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP, através dos Autos nº 3.942/10, acompanhada de petição firmada em Bauru-SP aos 06/07/2010). Prenotação nº 230.469 de 23/06/2010.

O Oficial Substituto,  Rubens Pereira de Mello e Souza

**Av.01 - Em 21 de julho de 2010.** Por petição firmada em Bauru-SP aos 06/07/2010, procede-se a presente para constar que, conforme o aprovado pela Prefeitura Municipal de Bauru no processo nº 09.353/2010, foi **construído** no terreno **um prédio residencial** com área de **45,57 m<sup>2</sup>**, **que recebeu o nº 1-140 da Avenida Antonio Fortunato** conforme o Habite-se nº 548/2010, expedido em 01/06/2010 atendendo ao solicitado no requerimento nº 20.834/2010 da mesma Prefeitura, apresentado juntamente com a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 133722010-21023020, emitida em 16/06/2010 pela Receita Federal do Brasil, que acompanham a petição Base de cálculo - índice Sinduscon-SP: R\$48.141,97. Prenotação nº 230.469 de 23/06/2010.

  
Gilberto Pereira

Escreventes Autorizados

  
Paulo Sérgio Martin Garcia

**continua no verso**

**R.02 - Em 16 de novembro de 2010.** Por Instrumento Particular nº 855550639142, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP aos 09/11/2010, acompanhado de declaração firmado pelo adquirente aos 10/11/2010, de que a presente *se trata de aquisição do primeiro imóvel residencial*, FERNANDES, PIERONI & CIA LTDA, **vendeu o imóvel** para **MARCELO CASTRO TOFANELI**, vigilante, portador da cédula de identidade RG nº 34.387.258-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 334.572.168-60, e sua esposa **AMANDA CRISTIANE OLIVEIRA TOFANELI**, auxiliar de escritório, portadora da cédula de identidade RG. nº 44.742.146-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 351.627.858-73, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em Bauru-SP, onde residem na Rua Alto Acre, nº 14-42, casa A, pelo preço de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais), sendo R\$ 9.430,00 referentes a recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e R\$ 49.570,00 referentes ao financiamento concedido pela credora. Foram apresentadas pela vendedora a Certidão Negativa de Débito relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 138402010-21023020, emitida em 22/06/2010 e válida até 19/12/2010, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 05/07/2010, válida até 01/01/2011, com o código de controle C8E0.E1C9.CBA4.D866. Valor venal/2010 - R\$ 16.268,18. Prenotação nº 234.590 de 10/11/2010.

  
Marcel Graebin Cunha

Escreventes Autorizados

  
Roberto Alves

**R.03 - Em 16 de novembro de 2010.** Pelo título do R.02, MARCELO CASTRO TOFANELI e sua esposa AMANDA CRISTIANE OLIVEIRA TOFANELI, **alienaram fiduciariamente o imóvel**, avaliado em R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais), à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, 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 FGTS/UNIÃO, sendo o valor da operação R\$ 59.000,00, o valor do desconto R\$ 9.430,00, e o valor da dívida R\$ 49.570,00, cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pela cláusula 9ª do instrumento, pagável no prazo contratado de 300 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos FGAB, importando o encargo

- continua na folha nº 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  
99.082

FOLHA  
02

DE BAURU - S. PAULO  
CNM: 112631.2.0099082-82

Bauru, 16 de novembro de 2010

(Continuação da folha nº 01).....  
mensal inicial em R\$ 379,28, vencendo-se o primeiro deles em 09/12/2010, e sendo a época de recálculo dos encargos aquela estipulada na cláusula 11ª do instrumento. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

  
Afaceli Graebin Cunha

Escreventes Autorizados

  
Roberto Alves

**Av.04 - Em 16 de novembro de 2010.** O instrumento particular objeto do R.02, foi celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, razão pela qual, em virtude do disposto no artigo 36 da Lei Federal nº 11.977/2009, **os lotes destinados à construção de moradias não poderão ser objeto de rememoração pelo período de 15 (quinze) anos, contados da data da celebração do referido título.**

  
Afaceli Graebin Cunha

Escreventes Autorizados

  
Roberto Alves

**Av.5 - Em 07 de dezembro de 2021.** Pelo título do R.9, e de conformidade com o permitido pelo artigo 213, nº I, "g", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como pelo item 135.1, "g", Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procede-se a presente a fim de constar como sendo **MARCELO DE CASTRO TOFANELI** (nascido em 31/10/1982, filho de Marco Antônio Tofaneli e de Fátima Oliveira de Castro Tofaneli), a grafia correta do nome do proprietário nomeado no **R.2**, bem como constar **o divórcio do mesmo**, e de **AMANDA CRISTIANE OLIVEIRA TOFANELI**, nascida em 20/09/1988, empresária, filha de José Sebastião Oliveira e de Maria Aparecida Oliveira, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, **AMANDA CRISTIANE OLIVEIRA**, homologado por r. sentença proferida em **06/12/2013**, pela Exma. Sra. Dra. Ana Carla Crescioni dos Santos Almeida Salles, MMA. Juíza de Direito da Coordenadora do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania - CEJUSC da comarca de Bauru-SP, transitada em julgado na mesma data, processo nº 30064654-04.2013.8.26.0071, conforme consta da cópia autenticada da Certidão de Casamento, extraída em 01/07/2014 da matrícula nº 116517 01 55 2009 2 00227 165 0034988 28 pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito da comarca de Bauru-SP, que acompanha o título.  
**Selo Digital: 112631331000000032653921S.**

- segue no verso -

MATRÍCULA  
99.082

FOLHA  
02

VERSO

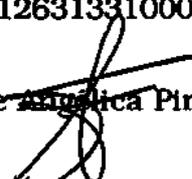
CNM: 112631.2.0099082-82

  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos  
Escreventes Autorizados

  
Lígia Serotini

**Av.6 - Em 07 de dezembro de 2021.** Pelo título do R.9, procede-se a presente a fim de constar que **MARCELO DE CASTRO TOFANELI, casou-se em 18/04/2019**, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, com **INGRYD STEFANIE DE OLIVEIRA**, brasileira, nascida em 29/10/1990, solteira, cabeleireira, RG nº 47.743.661-4-SSP/SP e CPF nº 405.594.728-38, filha de Lucia Helena de Oliveira, passando a contraente a assinar-se **INGRYD STEFANIE DE OLIVEIRA TOFANELI**, conforme consta da cópia certificada da Certidão de Casamento extraída em 18/04/2019 da matrícula nº 116517 01 55 2019 2 00273 049 0048587 81 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.

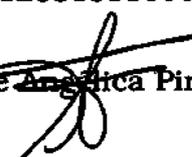
*Selo Digital:* 1126313310000000326540219.

  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos  
Escreventes Autorizados

  
Lígia Serotini

**Av.7 - Em 07 de dezembro de 2021.** Pelo título do R.9, procede-se a presente a fim de constar que **AMANDA CRISTIANE OLIVEIRA, casou-se em 20/03/2021**, sob o regime da **separação obrigatória de bens**, nos termos do Artigo 1.641, Inciso I, do Código Civil Brasileiro, com **WILLIAN PEREIRA COSTA**, brasileiro, nascido em 24/01/1984, divorciado, técnico de informática, RG nº 33.917.862-0-SSP/SP e CPF nº 330.103.348-26, filho de Wilson Cardoso Costa e de Cleiber Baptista Pereira Costa, passando a contraente a assinar-se **AMANDA CRISTIANE OLIVEIRA COSTA**, conforme consta da cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída em 16/09/2021 da matrícula nº 119073 01 55 2021 2 00139 218 0029990 99 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 2º Subdistrito da comarca de Bauru-SP, que acompanha o título.

*Selo Digital:* 1126313310000000326541217.

  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos  
Escreventes Autorizados

  
Lígia Serotini

- continua na folha 3 -

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

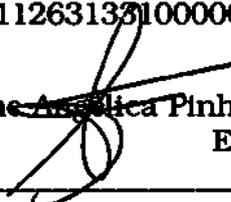
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1

MATRÍCULA  
99.082

FOLHA  
03

  
Bauru, 07 de dezembro de 2021.  
CNM: 112631.2.0099082-82

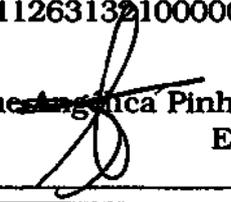
**Av.8 - Em 07 de dezembro de 2021.** Pelo título do R.9, procede-se a presente a fim de constar o **cancelamento da alienação fiduciária do R.3**, conforme autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE/JUCESP nº 53500000381, no item 23 do referido título. Base de Cálculo: R\$49.570,00.  
*Selo Digital:* 1126313210000000326542215.

  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos  
Escreventes Autorizados

  
Ligia Serotini

**R.9 - Em 07 de dezembro de 2021.** Por Instrumento Particular nº 0010274971, lavrado pelo Banco Santander (Brasil) S/A, na forma permitida pelo artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e nos termos da Lei 9.514/1997, firmado em São Paulo-SP, aos 01/11/2021, acompanhado de declaração firmada pelos adquirentes em São Paulo-SF aos 01/11/2021, de que *a presente se trata de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação*, AMANDA CRISTIANE OLIVEIRA COSTA, casada com WILLIAN PEREIRA COSTA, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Rua Antônio Alves, nº 18-50, Centro; e, MARCELO DE CASTRO TOFANELI, casado com INGRYD STEFANIE DE OLIVEIRA TOFANELI, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Avenida Antônio Fortunato, nº 1-140, Parque Residencial Pousada da Esperança I, **venderam o imóvel** para **LESON RICKI TEODORO DE SOUZA**, motorista de carreta, RG nº 41.054.038-9-SSP/SP e CPF nº 419.094.778-42, filho de Claudinei Aparecido Alves de Souza e de Adriana Aparecida Teodoro, e sua esposa **ANA PAULA RODRIGUES**, do lar, RG nº 56.416.559-1-SSP/SP e CPF nº 455.060.778-58, filha de Sétimo Rodrigues e de Vanessa Cristina Floriano, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Rua Oscar Swenson, nº 1-24, Pousada da Esperança II, pelo preço de R\$157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais), pagos da seguinte forma: R\$27.081,65 com recursos próprios; R\$4.318,35 com recursos do FGTS: CPF: 419.094.778-42; e, R \$125.600,00 com recursos do financiamento concedido pelo credor Banco Santander (Brasil) S/A. Valor Tributário: R\$134.604,91. Prenotação nº 356.752 de 12/11/2021.

*Selo Digital:* 1126313210000000326543215.

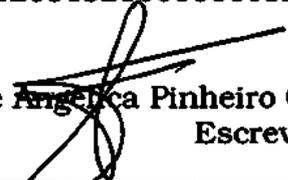
  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos  
Escreventes Autorizados

  
Ligia Serotini

- segue no verso -

**R.10 - Em 07 de dezembro de 2021.** Pelo título do R.9, o imóvel avaliado em R \$158.000,00, foi por LESON RICKI TEODORO DE SOUZA, e sua esposa ANA PAULA RODRIGUES, **dado em alienação fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, NIRE/JUCESP nº 35300332067, sediado em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2035 e 2041, 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\$125.600,00 (cento e vinte e cinco mil e seiscentos reais), reajustável mensalmente nos termos do item 3, pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o sistema de amortização: SAC, à taxa de juros sem bonificação efetiva anual de 10,9900% e nominal anual de 10,4724% e efetiva e nominal mensal de 0,8727%; taxa de juros bonificada efetiva anual de 8,9900% e nominal anual de 8,6395%, efetiva e nominal mensal de 0,7200%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e tarifa de serviços administrativos - TSA, importando o valor total do encargo mensal em R\$1.257,52, com vencimento da primeira prestação em 01/12/2021 e a data de vencimento do financiamento em 01/11/2056. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

*Selo Digital:* 1126313210000000326544213.

  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos  
Escreventes Autorizados

  
Ligia Serotini

**Av.11 - Em 06 de outubro de 2023.** Por requerimento firmado em São Paulo-SP aos 27/09/2023, 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 fiduciária **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, NIRE/JUCESP nº 35.300.332.067, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, em decorrência do inadimplemento dos devedores fiduciários LESON RICKI TEODORO DE SOUZA, e sua esposa ANA PAULA RODRIGUES, das obrigações assumidas no Instrumento de Alienação Fiduciária nº 0010274971 firmado em São Paulo-SP aos 01/11/2021, registrado sob nº 9 e 10; tendo sido atribuído à consolidação o valor de R\$171.974,82 (cento e setenta e um mil, novecentos e setenta e quatro reais e oitenta e dois centavos). Valor Tributário: R \$171.974,82. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central  
- 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: 112631.2.0099082-82

MATRÍCULA

99.082

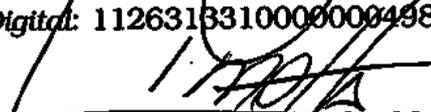
FOLHA

04

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1**  
Bauru, 06 de outubro de 2023.

Registradores de Imóveis sob nº 376.414 de 25/07/2023.

Selo Digital: 112631331000000049817323N.

  
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

  
Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

**CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente certidão é composta de 8 pagina(s), é expedida, da matrícula nº 99082, 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, 10 de outubro de 2023. 16:00:53 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

**FELIPE  
FARIA DE  
CASTRO:39  
694958814**

Assinado digitalmente por FELIPE  
FARIA DE CASTRO:39694958814  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=  
Presencial, OU=03967468000148, OU=  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em  
branco), CN=FELIPE FARIA DE  
CASTRO:39694958814  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2023.10.10 16:01:43-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.1

Certidão de ato praticado protocolo nº: 376414

Controle:



722190

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:

**1126313C30000000498174231**