Valide aqui
este documento

CNM : 120519.2.0043584-60

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

matrícula	ficha
43.584	1

Em 17 de abril de 1990

Imóvel: Um prédio em mau estado sob n. 1.398, da Avenida Professor Francisco Válio, desta cidade e 2º Subdistrito e respectivo terreno, medindo quinze (15) metros e vinte (20) centímetros de frente, por quarenta e dois (42) metros da frente aos fundos, dividindo de um lado, com Roque Mendes e de outro com Avelino Serafim, e nos fundos com Ludovico Monteiro de Carvalho. Proprietário: BRUNO BAKAUKAS, lituano, casado, domiciliado nesta cidade, comerciante. Título aquisitivo: Tr. 29.009. Contribuinte: 01.07.098.0025.001. O Oficial, (TERCIS DE MELO ALMADA)

Av. 1/43.584 - Em 17 de abril de 1990
O prédio n. 1.398, foi demolido, e em seu terreno foram construídos dois prédios, sendo um comercial e residencial, com cento e sessenta e seis (166) metros quadrados de área construída, anteriormente à novembro de 1966; e nos fundos uma edícula assobradada com cento e noventa e oito (198) metros quadrados de área edificada, que receberam respectivamente no emplacamento da Av. Professor Francisco Válio, os ns. 1.398 e 1.398-F, conforme requerimento firmado pelo interessado aos 03 de abril de 1.990, com firma reconhecida, instruído com certidões e habite-se da Prefeitura Municipal local e Certidão Negativa de Débito sob n. 519201-Série B, expedida em 23 de março de 1990, pelo agência local do IAPAS.- Averbado por (Antonio José Campioni Bento), escrevente autorizado.
Emols. Cr$2.246,60+606,58+449,32=3.302,50 - Guia n. 72
(vv. Cr$456.912,00)

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PV7RU-F5DED-UK3UN-DERCG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
43.584	1 verso

Av. 2/43.584 - Em 3 de agosto de 1992
Bruno Bakaukas contraiu matrimônio no regime da comunhão de bens, em 23 de maio de 1942, com Rosa Aparecida da Silva, - que passou a assinar Rosa Aparecida Bakaukas, conforme certidão expedida na mesma data, pelo Cartório de Registro de Indaiatuba, extraída do Livro B-13, fls. 102, n. 1.047. - Averbado por (Samuel de Melo Almada Júnior), escrevente autorizado.
Emols. Cr$3.499,00+944,73+699,80=5.143,53 - Guia 144

R. 3/43.584 - Em 3 de agosto de 1992
Por sucessão de Rosa Aparecida Bakaukas, conforme Formal de Partilha expedido em 13 de abril de 1992, pelo 5º Ofício Judicial de Sorocaba, nos autos de Inventário, Processo 1976/91, homologado por sentença de 10 de março de 1992, do Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Sorocaba, Dr. Lázaro Paulo Scanhoela Junior, transitada em julgado, o imóvel, avaliado por Cr$30.000.000,00 (trinta milhões de cruzeiros), foi partilhado ao viúvo meeiro BRUNO BAKAUKAS, RNE W 464105-G-SE/-/DPMAF, CPF 225.128.888-00, residente e domiciliado na Alameda das Violetas, 350, em Sorocaba, uma parte de Cr$..... Cr$15.000.000,00 (50%), e a herdeira filha ANA BAKAUKAS TAMASHIRO, funcionária pública estadual, RG 5.091.470-SSP/SP, CPF 625.844.308-78, casada no regime da comunhão de bens, - antes da Lei 6.515/77, com Mamoro Tamashiro, economiário, - RG 9.106.084-SSP/SP, CPF 792.853.688-91, brasileiros, residentes e domiciliados na Alameda das Violetas, 360, em Sorocaba-SP, uma parte de Cr$15.000.000,00 (50%). Registrado - por (Samuel de Melo Almada Júnior),

(CONTINUA NA FICHA 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PV7RU-F5DED-UK3UN-DERCG
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL — Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

matrícula	Ficha
43.584-2	2

Em 3 de agosto de 1992

escrevente autorizado.
Emols. Cr$204.711,10+55.271,90+40.942,20=300.925,20 - G. 144
(s/vv. de Cr$83.759.330,33)

R. 4/43.584 - Em 29 de dezembro de 1992
Por escritura de 21 de outubro de 1992, do 4º Cartório de Notas de Sorocaba-sp, Livro 273, fls. 141, o co-proprietário Bruno Bakaukas, já qualificado, doou cinquenta por cento - (50%) do imóvel, pela quantia de Cr$159.541.347,89 (cento e cinquenta e nove milhões, quinhentos e quarenta e um mil - trezentos e quarenta e sete cruzeiros e oitenta e nove centavos), à co-proprietária ANA BAKAUKAS TAMASHIRO, já qualificada. Comparecem no ato, como anuentes, Anélia Bakaukas - Molitor de Melo, brasileira, viúva, economiária, RG 5.050./789-SSP/SP e CPF 795.554.388-20, residente e domiciliada em São Paulo-sp, na Rua Nicolau de Souza Queiroz, 929, aptº 81; e Constantino Bakaukas, funcionário público estadual, e sua mulher Romilda Domingues Bakaukas, advogada, brasileiros, - casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/-/77, residentes e domiciliados em Sorocaba-sp, na Rua Coronel Oscar de Mello Gaia, 31, portadores dos RG ns. 4.195.135 SSP/SP e 4.832.447-SSP/SP, e dos CPF ns. 247.897.398-72 e 144.931.298-59, respectivamente. Registrado por- -
[signature] (Samuel de Melo Almada Júnior), escrevente autorizado.
Emols. Cr$1.690.440,00+456.418,80+338.088,00=2.484.946,80
(s/vv. de Cr$229.841.526,60) - Guia 243

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PV7RU-F5DED-UK3UN-DERCG
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 43.584-2 | Ficha 2 verso

R. 5/43.584 - Em 25 de outubro de 1994
Por escritura de 13 de outubro de 1994, do 2º Cartório de Notas local, Livro 422, fls. 102, os proprietários Ana Bakaukas Tamashiro e seu marido Mamoru Tamashiro ou Mamoro Tamashiro, já qualificados, venderam o imóvel, pela quantia de R$53.000,00 (cinquenta e três mil reais), a NELSON TATSUO TANAKA, agricultor, RG 7.451.030-SSP/SP, CPF 151.243.718-20, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Neusa Tokie Aoki Tanaka, do lar, RG n. 15.554.552-8-SSP/SP, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Professor Francisco Valio, 1.398.- A venda é feita com pacto comissório, nos termos do artigo 1.163, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro, sendo o preço integralizado da seguinte forma: R$12.000,00 (doze mil reais), representado pelo cheque n. 800.943 e R$29.000,00 (vinte e nove mil reais), representado pelo cheque n.800946 ambos emitidos pelo comprador, contra a agência do Banco do Brasil S.A., de Osvaldo Cruz (Agência n. 0439), entregues aos vendedores, pelo que dão quitação; e o saldo, no valor de R$12.000,00 (doze mil reais), através de uma nota promissória, com vencimento para 11 de novembro de 1994, emitida pelo comprador, em favor do vendedor varão. Registrado por Sonia Almada (Sonia de Melo Almada), oficial maior.
Contribuinte: 01.07.098.0025.001

Av. 6/43.584 - Em 28 de novembro de 1994
Por requerimento firmado nesta cidade, em 11 de novembro de 1994, pelo interessado, com firma reconhecida, instruí-

(CONTINUA NA FICHA 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PV7RU-F5DED-UK3UN-DERCG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

do com uma nota promissória, no valor de R$12.000,00, devidamente quitada, fica cancelado o pacto comissório mencionado no R. 5. Averbado por sua Almada (Sonia de Melo Almada), oficial maior.

Av.7/43.584 - **IDENTIFICAÇÃO** - Em 26 de abril de 2.021. Nelson Tatsuo Tanaka é portador do CPF 780.405.078-04 e Neusa Tokie Aoki Tanaka é portadora do CPF 204.451.508-31, conforme comprovantes de situação cadastral expedida pela Secretaria da Receita Federal. O Escrevente Substituto _____ (Luiz Rodrigues Cruz Filho). Emolumentos 18,18 - Estado 5,17 - Secretaria da Fazenda 3,54 - Reg. Civil 0,96 - T. Justiça 1,25 - PMPE 0,87 - ISS 0,55 - Total R$30,52.

R.8/43.584 - **VENDA E COMPRA** - Em 26 de abril de 2.021. Prenotação nº 270.712 de 22 de abril de 2.021. Por instrumento particular firmado em São Paulo/SP, em 13 de abril de 2.021, os proprietários Nelson Tatsuo Tanaka, aposentado, filho de Kunio Tanaka e Tsuruyo Ida Tanaka e sua mulher Neusa Tokie Aoki Tanaka, filha de Tokio Aoki e Kiyoko Aoki, e-mail em comum: corretor66nalesso@gmail.com, já qualificados, **venderam** o imóvel havido pelo R.5, pelo preço de R$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), a **JEFFERSON LUIS ALBERTO**, filho de Dirceu Alberto e Sônia Marcia Alberto, RG 24.828.240-2 SSP/SP,CPF 156.725.618-02, e-mail: jefferson@emporioalberto.om.br e sua **MARIA HELENA ALVES CIRINEO ALBERTO**, filha de José Vieira Cirineo e Cecilia Marta Alves Cirineo, RG 24.227.698-2 SSP/SP, CPF 149.665.478-14, e-mail: mhcalberto2008@gmail.com, brasileiros, empresários, casados no regime da comunhão parcial de bens, desde 05 de outubro de 2.002, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Benedito Leonel Ferreira, nº 121, Vila Vendramini. Valor venal/2.021 R$301.269,74. O Escrevente Substituto _____ (Luiz Rodrigues Cruz Filho). Emolumentos 2.439,76 - Estado 693,41 - Secretaria da Fazenda 474,60 - Reg. Civil 128,41 - Trib. Justiça 167,44 - PMPE 117,11 - ISS 73,19 - Total R$4.093,92.

R.9/43.584 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/SFH** - Em 26 de abril de 2.021. Pelo instrumento particular mencionado no R.8, os proprietários

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PV7RU-F5DED-UK3UN-DERCG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 43.584 | Ficha 3 verso | CNM: 120519.2.0043584-60

Jefferson Luis Alberto e sua mulher Maria Helena Alves Cirineo Alberto, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel ao **ITAÚ UNIBANCO S.A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, NIRE nº 35300023978, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia do financiamento de R$1.225.549,63 (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil, quinhentos e quarenta e nove reais e sessenta e três centavos), a ser pago em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, com juros à taxa efetiva anual de 5,9150% e nominal anual de 5,7604%, taxa efetiva mensal de 0,4800%, taxa nominal mensal de 0,4800%, custo efetivo total anual de 7,6200%, custo efetivo total mensal 0,6100%, vencendo-se a primeira prestação em 13 de maio de 2.021 e a última em 13 de abril de 2.051, no valor total inicial de R$10.050,35 (dez mil, cinquenta reais e trinta e cinco centavos), nos termos do contrato, do qual constam outras cláusulas e condições. O Escrevente Substituto _____ (Luiz Rodrigues Cruz Filho). Emolumentos 2.301,58 - Estado 654,13 - Secretaria da Fazenda 447,72 - Reg. Civil 121,14 - Trib. Justiça 157,96 - PMPE 110,48 - ISS 69,05 - Total R$3.862,06.

AV.10/43.584 - **CEP** - Em 11 de Setembro de 2026. A Avenida para qual faz frente o imóvel, possui o Código de Endereçamento Postal CEP nº **18.200-035**. O Escrevente Substituto _____ (Silas Fernandes Vieira).
Selo Digital n. 1205193E10000435840001026Q

AV.11/43.584 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em 11 de Setembro de 2026. Prenotação nº 322.856 de 09/06/2026. Nos termos do requerimento firmado em São Paulo/SP, em 31 de agosto de 2.026, pelo credor, instruído com certidão de intimação, certidão da não purgação da mora no prazo legal, e à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" - ITBI, procedo esta averbação para constar que foi realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face dos devedores Jefferson Luis Alberto e Maria Helena Alves Cirineo Alberto, já qualificados, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado. Valor para efeito de cobrança R$1.500.000,00. O Escrevente Substituto, _____ (Silas Fernandes Vieira).
Selo Digital n. 1205193310000435840011126A

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PV7RU-F5DED-UK3UN-DERCG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que esta reprodução, extraída na forma do § 1° do artigo 19 da Lei 6015/73, é cópia fiel da matrícula em referencia, nada mais havendo na mesma, além dos atos já expressamente lançados, inclusive com referencia a alienações, ônus ou ações reais ou pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade.ITAPETININGA - Hora e data vide rodapé.

João de Barros Domingues, ESCREVENTE SUBSTITUTO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PV7RU-F5DED-UK3UN-DERCG

Assinado digitalmente por JOÃO DE BARROS DOMINGUES - ESCREVENTE - 11/09/2026 às 16:37:28

Ao Oficial.....:	R$ 45,88	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....:	R$ 13,04	ITAPETININGA 11 de setembro de 2026
Ao IPESP.....:	R$ 8,92	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,41	Protocolo: 322856
Ao Trib.Just.:	R$ 3,15	Nº Selo: 1205193910003228560000026W
Ao Município	R$ 1,38	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP...:	R$ 2,20	
Total.....:	R$ 76,98	

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar