



vro Nº 2 - Registro Geral

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

CNM: 112631.2.0038629-51

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

38.629

FOLHA

1

Bauru, 28 de maio de 1987.

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 1, da rua 8, -
distante 34,887 metros da bifurcação da rua 1 com a rua 8, correspon-
dente ao lote 3 da quadra 15-A na Quinta da Bela Olinda, desta cida-
de, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/1503/3, com a área de 260,00 -
metros quadrados, medindo 13,00 metros de frente e de fundos, por -
20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela -
frente com a citada rua 8; de um lado com o lote 4; de outro lado -
com o lote 2; e nos fundos com o lote 12. PROPRIETÁRIA: PAGANI - CO-
MÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E URBANISMO LTDA, sediada nesta cidade, na Fa-
zenda Luz do Sul, estrada Bauru-Zacanga, km 346, inscrita no CGC/MF
sob nº 45.015.385/0001-07. REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs 36. -
408, 36.409 e 36.410 do Livro 3 de transcrição das transmissões (re-
ferentes à aquisição da área loteada); e registro nº 2 da matrícula,
nº 15.083 (referente a implantação do loteamento), todas deste Cartó-
rio. O Escrevente Autorizado, J. B. Sabino.

R.1. Em 28 de maio de 1987. Por Escritura lavrada em 23 de abril de
1987, pelo 2º Cartório de Notas de Bauru, Livro nº 801, fl. 138, -
subscrita pelo Oficial Maior, Sílvio Luiz F. Zanetti, protocolada e
microfilmada sob nº 76.736 em 20.05.87, o imóvel objeto desta matrí-
cula, foi vendido pela PAGANI, - COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E URBANISMO
LTDA, sediada nesta cidade, supra qualificada, pelo preço de - - -
CZ\$ 721,00, a MANOEL DE SOUZA MACIEL, corretor de imóveis, portador
do RG 2.602.333-SP e do CIC 284.000.038-53, casado em comunhão uni-
versal de bens, antes da Lei 6.515/77, com THEREZINHA AUGUSTA POIT -
MACIEL, RG 5.693.415-SP, do lar, brasileiros, residentes à rua Afon-
so Pena, nº 7-19. O Escrevente Autorizado, J. B. Sabino.

Emols: CZ\$ 89,60 Est: CZ\$ 24,17 Apos: CZ\$ 17,92 *JLS*

R.2 - Em 23 de Abril de 1.993. Por escritura lavrada aos 20 de Maio
de 1.987 nas notas do 2º Tabelionato desta comarca de Bauru-SP, às
fls. 318 do Livro 801, subscrita pelo Of. Maior Sílvio L. F. Zanetti,
protocolada e microfilmada em 23/04/93 sob nº 113564, o imóvel objeto
desta matrícula foi vendido por MANOEL DE SOUZA MACIEL e sua mulher,
Sra. THEREZINHA AUGUSTA POIT MACIEL, portadores do CIC. nº 284.000...
038/53, supra qualificados, pelo valor de Cz\$.5.000,00, ao Sr. HI-
DEO KAWAI, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador da CI..
RG. nº 13.343.826-228/SP e do CIC. nº 051.051.848/66, residente e do-
miciliado nesta cidade, a rua Luiz Aleixo, nº 1-37.- O Escrevente Au-
torizado; J. B. Sabino.

Emols. C\$.630.990,00 ; Est. C\$.170.367,30 ; Apt. C\$.126.198,00 hvf

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PMN7F-6UX2Z-3H22N-8AQ7J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

38.629

FOLHA

01

verso

CNM: 112631.2.0038629-51

Av.03 - Em 05 de novembro de 2009. Em atendimento ao Ofício nº 074/2009-SF02, expedido aos 05/10/2009 nos Autos da Ação de Execução Fiscal nº 96.1302592-8, movida pela **FAZENDA NACIONAL** em relação a CBL CEREALISTA BAURUENSE LTDA, TAKETUZU KAWAI e HIDEO KAWAI, por determinação do MM. Juiz da 2ª Vara Federal de Bauru - 8ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo Exmo. Exmo. Sr. Dr. Heraldo Garcia Vitta, o **imóvel** avaliado em R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), **foi penhorado** aos 21/03/2007, visando o recebimento do débito no valor de R\$ 36.974,56 (trinta e seis mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), atualizado até 23/06/2008, nos termos do r. despacho proferido aos 05/10/2009 pelo mesmo MM. Juiz de Direito acima nomeado, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o co-executado Hideo Kawai. A presente constrição foi efetivada por determinação judicial, não obstante as questões registrárias apontadas nas Notas Devolutivas nº 202.463 e 221.800, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP, *que teve também por objeto os imóveis da matrícula nº 4.552 deste 2º ORI e da matrícula nº 52.879 do 1º ORI de Bauru-SP. Prenotação nº 223.567 de 03/11/2009.*

Gerson Benvenuti de Castro

Américo Zanetti Junior

Escreventes Autorizados

Emolumentos devidos cobrados ao final, nos termos do item 1.7 das notas explicativas da Lei Estadual nº 11.331/2002.

R.04 - Em 04 de dezembro de 2013. Por Carta de Arrematação dada e passada em 18/11/2013, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Marcelo Freiburger Zandavali, MM. Juiz da 2ª Vara Federal da comarca de Bauru-SP, expedida nos Autos de Execução Fiscal movida pela FAZENDA NACIONAL em relação a CBL CEREALISTA BAURUENSE LTDA e TAZETUZU KAWAI e IDEO KAWAI, processo nº 13022592-53.1996.403.6108 perante aquele Juízo e respectivo Cartório de Ofício, cujo Auto de Arrematação foi homologada por r. sentença proferida em 18/11/2013 pelo mesmo MM. Juiz, acompanhada de auto de arrematação, o **imóvel foi transmitido** a **JOSIAS DE SOUSA RIOS**, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 16.159.648-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 067.995.628-02, com endereço em Bauru, na Rua Zenaide Reis da Silva nº 1-85, Jardim Colonial, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, com **LUCIANA MARTINS DE MELO RIOS**, do lar, filha de João Aparecido de Melo e de Elisabeth Rodrigues Martins de Melo, por arrematação levada a efeito em público leilão realizado em 22/10/2013 pelo

- continua na folha nº 02 -



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

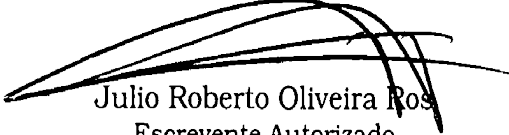
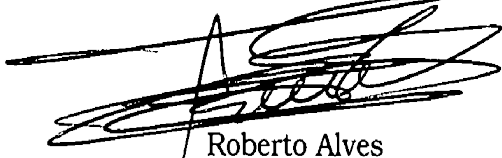
DE BAURU - S. PAULO

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
38.629FOLHA
02

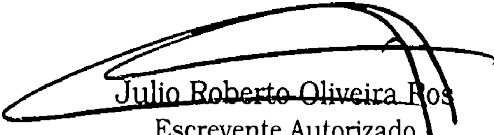
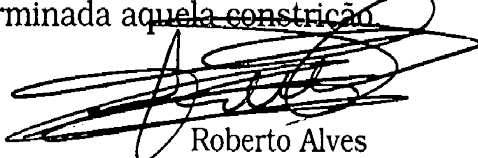
Bauru, 04 de dezembro de 2013

CNM: 112631.2.0038629-51

(Continuação da folha nº 01).....
valor de R\$25.100,00 (vinte e cinco mil e cem reais). Valor tributário: R\$6.583,40.
Prenotação nº 268.162 de 21/11/2013.


Julio Roberto Oliveira Ros
Escrevente Autorizado
Roberto Alves
Escrevente Autorizado

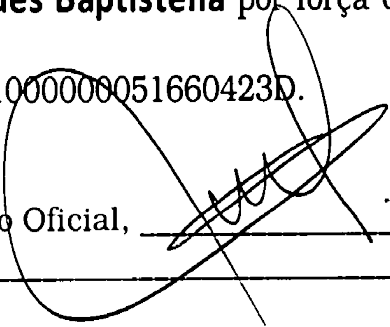
Av.05 - Em 04 de dezembro de 2013. Pela Carta de Arrematação do R.04, procede-se ao **cancelamento da penhora da Av.03**, tendo em vista a arrematação do imóvel nos próprios autos em que foi determinada aquela construção.


Julio Roberto Oliveira Ros
Escrevente Autorizado
Roberto Alves
Escrevente Autorizado

Av.6 - Em 14 de dezembro de 2023. Prenotação nº 381.266 de 12/12/2023.

MUDANÇA DE NOME DE RUA: Por Instrumento Particular nº nº 8.4444.3178262-9, 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 da Lei Federal nº 14.620/2023, firmado em Bauru-SP, aos 29/11/2023, e de conformidade com o permitido pelo artigo 213, nº I, "c", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como pelo item 135.1, "c", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procede-se a presente a fim de constar que, a via pública sem denominação oficial conhecida como **RUA B** do loteamento denominado Quinta Da Bela Olinda, foi alterada para **Rua Carmen Silvia Rodrigues Baptistella** por força do Decreto Municipal nº 82 de 08/06/1992.

Selo Digital: 1126313E1000000051660423D.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.7 - Em 14 de dezembro de 2023. Prenotação nº 381.266 de 12/12/2023.

VENDA E COMPRA: Pelo título da Av. 6, os proprietários, **JOSIAS DE SOUSA RIOS**, e sua mulher **LUCIANA MARTINS DE MELO RIOS**, já qualificados, venderam o imóvel à **NATHALIA RODRIGUES DA SILVA**, brasileira, separada

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PMN7F-6UX2Z-3H22N-8AQ7J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
38.629

FOLHA
02

VERSO

CNM: 112631.2.0038629-51

judicialmente, auxiliar de escritório e assemelhados, CPF nº 340.422.518-03, onde reside na Rua Alcino Pinheiro Chagas, nº 2-38, Nucleo Habitacional Fortunato Rocha Lima, Bauru/SP, pelo preço de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais). Valor Tributário: R\$49.561,20. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do Art. 43 da Lei Federal nº 11.977/2009 - Programa MINHA CASA, MINHA VIDA - com redução de 50%.*

Selo Digital: 1126313210000000516600239.

O Substituto do Oficial,

Américo Zanetti Junior.

R.8 - Em 14 de dezembro de 2023. Prenotação nº 381.266 de 12/12/2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo título da Av.6, o imóvel e a acessão física que nele vier a ser incorporada, avaliado em R\$170.000,00, foi por **NATHALIA RODRIGUES DA SILVA**, já qualificada, dado em **alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, 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 no valor** de R\$114.194,00, destinado ao pagamento do preço do terreno e da construção daquela unidade habitacional, a ser construída no prazo de 7 meses, nas condições constantes dos itens 4 e 5 do instrumento, atualizável mensalmente na forma estabelecida pelo item 8, e pagável no prazo de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o Sistema de Amortização: PRICE, à taxa de juros contratada nominal de 4.5000% a.a., efetiva de 4.5939% a.a., nominal e efetiva de 0.3750% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas a prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial à taxa de juros contratada de R \$569,31, vencendo-se o primeiro deles em 02/01/2024, e sendo a época de reajuste dos encargos aquela estipulada de acordo com o item 6. Consta do título que o valor da compra e venda do terreno e da construção da unidade habitacional totaliza R\$170.000,00, sendo R\$22.000,00 referentes a recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$33.806,00 referentes a desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União, e R\$114.194,00 o valor do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000516602235.

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PMN7F-6UX2Z-3H22N-8AQ7J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



CNM: 112631.2.0038629-51

CNM

n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

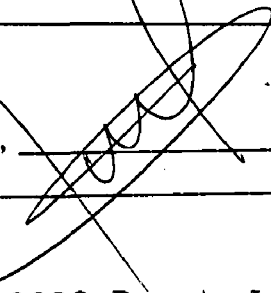
38.629

FOLHA

03

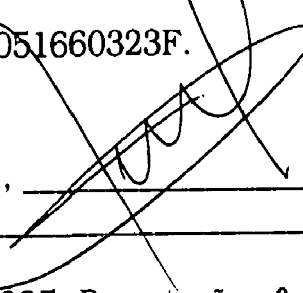
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

Bauru, 14 de dezembro de 2023.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**Av.9 - Em 14 de dezembro de 2023.** Prenotação nº 381.266 de 12/12/2023.

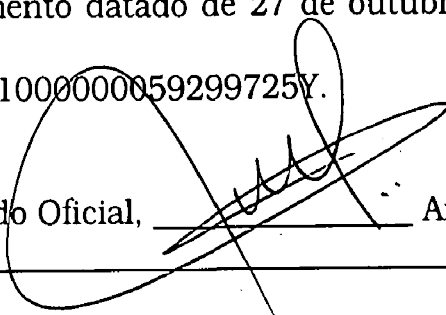
VEDAÇÃO AO REMEMBRAMENTO: O Instrumento Particular objeto do R.6, foi celebrado no âmbito do Programa MINHA CASA, MINHA VIDA, razão pela qual, em virtude do disposto no Art. 36 da Lei Federal nº 11.977/2009, **os lotes destinados à construção de moradias não poderão ser objeto de remembramento pelo período de 15 (quinze) anos**, contados da data da celebração do referido título.

Selo Digital: 1126313E1000000051660323F.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**AV.10 - Em 30 de outubro de 2025.** Prenotação nº 406.674, de 25/06/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 173.695,81 (cento e setenta e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais e oitenta e um centavos), em virtude do fiduciante NATHALIA RODRIGUES DA SILVA, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 23/07/2025, com decurso o prazo em 14/08/2025, conforme certidão datada de 15/08/2025, e atendendo ao requerimento datado de 27 de outubro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000059299725Y.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PMN7F-6UX2Z-3H22N-8AQ7J>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 15:47:54 horas do dia 30/10/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C3000000059300225E.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 406674



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PMN7F-6UX2Z-3H22N-8AQ7J>