

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 111534.2.0078694-54

MATRÍCULA
78.694

FOLHA
01

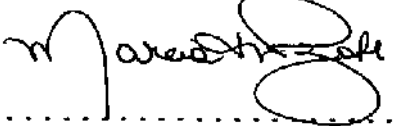
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 25 de Junho de 2002

IMÓVEL: - O LOTE DE TERRENO, sob nº 15, da quadra sob letra "Q", do loteamento denominado **RESIDENCIAL PARQUE GRANJA CECILIA - A**, situado a Rua Domingos Medina, que anteriormente denominava - se Rua 05, quarteirão 03, lado ímpar, distante 10,00 metros da Avenida Adnan Shahateet, que antes se denominava Avenida A, nesta cidade, município, comarca e zona da 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 300,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada Rua Domingos Medina, de um lado com o lote nº 14, de outro lado com área destinada a comércio e pelos fundos com o lote nº 20. PMB: - 005/1152/015.

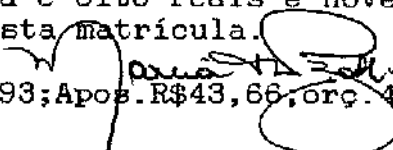
PROPRIETARIA: - AGRO MERCANTIL FERRAZ LTDA, com sede em Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Rodrigues Alves, nº 23-50, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 44.457.810/0001-47.

T.A. R.1 na matrícula nº 2.886, deste Cartório (21/10/76), e o loteamento acha-se registrado sob nº 4, na citada matrícula nº 2.886.

A escrevente autorizada,  sai.

R.01/78.694, em 25 de Junho de 2002.

Por Escritura de Venda e Compra, lavrada aos 05 de Setembro de 2001, nas Notas do 3º Tabelião de Protestos de Letras e Títulos de Bauru, **SAT - ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, com sede nesta cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Amadeu Sangiovanini, nº 7-56, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, sob nº 57.045.379/0001-73, adquiriu à PROPRIETARIA, acima nomeada e qualificada, pelo preço de R\$ 8.158,97 (oito mil, cento e cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos), o imóvel objeto desta matrícula.

A escrevente autorizada,  sai.

Emols.R\$218,26;Est.R\$58,93;Apos.R\$43,66;orc.44833/v/M:174459/f

sai.

Av.02/78.694, em 25 de Junho de 2002.

Em petição firmada em Bauru, aos 24 de junho de 2.002, acompanhada por Certidão Nº 724/02 e "Habite-se" Nº 0023, expedidos pela Prefeitura Municipal de Bauru, aos 13 de junho de 2.002 e 14 de Janeiro de 2002, respectivamente, se verifica que, SAT ENGENHARIA E COMERCIO LTDA. fez construir no terreno objeto desta matrícula, através do Processo nº 27.451/01, um prédio

S. VERSO...

MATRÍCULA
78.694

FOLHA
01
verso

residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, com a área construída de 73,20 m2., contendo os seguintes cômodos: 1 garagem, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 circulação, 1 banheiro social e 3 dormitórios, que após sua conclusão, conforme o Processo de Habite-se nº 487/02, o prédio recebeu o Nº 3-05, pela RUA VE-READOR DOMINGOS MEDINA e foi constatado que o mesmo está em condições de ser habitado ou utilizado para os fins para o qual foi construído. Foi apresentada no ato a Certidão Negativa de Débito sob Nº 036002002-21023020, emitida em 27 de Maio de 2002, pelo Instituto da Previdência Social. Valor da construção: R\$ 33.620,00 (trinta e três mil, seiscentos e vinte reais).

A escrevente autorizada, *M. Maria Theresinha*
Emols. R\$93,00; Est. R\$25,11; Apos. R\$18,60; org. 44833/v/M:174459/f/sai.

R.3/78.694, em 31 de outubro de 2.003.

De Certidão expedida aos 17 de outubro de 2.003, pelo 3º Ofício Cível desta Comarca, assinado pelo Escrivão Diretor, Djair Aparecido Gomes, extraída dos Autos da Ação de Execução, devidamente registrada sob nº 2428/02 (Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Bauru), requerida por BANCO NOSSA CAIXA S/A, Instituição Financeira de direito privado, com sede em São Paulo-SP., em relação à SAT ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., empresa com sede nesta cidade de Bauru, na Rua Amadeu Sangiovanni nº 7-56, CNPJ. nº 57.045.379/0001-73; ARTUR JOSE COSTA SAMPAIO, brasileiro, RG. nº 12.326.957, CPF. nº 061.775.438-12, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru, na Rua José Ferreira Marques nº 12-16, ap. 72, Jd. Planalto; e MARCO ANTHERO DE ARAUJO, brasileiro, RG. nº 12.326.959, CPF. nº 061.835.728-96, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru, na Rua Orlando Cardoso nº 1-40, ap. 41, Jd. Estoril IV, se verifica que por determinação do MM. Juiz de Direito Titular da Vara acima citada, Dr. Mauro Ruiz Daró, foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da Sat Engenharia e Comércio Ltda. Valor da Causa:- R\$ 237.929,40. A Certidão ficará arquivada neste Cartório.

A escrevente autorizada, *M. Maria Theresinha*
Emols. R\$39,87; Est. R\$11,33; Apos. R\$8,39; Reg. Civ. R\$2,09; TJ. R\$2,09 RM./gmtgs. (MIC.182460)

S. FLS. 02...

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 111534.2.0078694-54

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

MATRÍCULA

78.694

FOLHA

02

Bauru, 23 de agosto de 2007

Av.4/78.694, em 23 de agosto de 2007.

Conforme Mandado de Levantamento de Penhora, datado de 2/8/2007, subscrito pelo escrivão diretor do 3º Ofício Cível de Bauru, Ojair Aparecido Gomes, expedido nos autos da ação de execução (processo nº 2428/02), movida por Banco Nossa Caixa S.A., instituição financeira de direito privado, com sede em São Paulo, na Rua XV de Novembro, 111, CNPJ 43.073.394/0001-10, em relação a Sat Engenharia e Comércio Ltda, foi determinado pelo MM. Juiz de Direito Auxiliar na 3ª Vara Cível desta Comarca de Bauru, Dr. Aristóteles de Alencar Sampaio, o **LEVANTAMENTO DA PENHORA OBJETO DO R.3** nesta matrícula.

O Oficial Substituto,

Emols.R\$8,89;Est.R\$2,53;Apos.R\$1,97;R.C.R\$0,47;T.J.R\$0,47.
protocolo/microfilme 208.431 de 10/08/2007 – vad/sai/cag.

Av.5/78.694, em 27 de abril de 2011.

Por certidão expedida em 26/4/2011, pela Vara do Trabalho de Batatais, SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região), emitida por Mary Lea Paulino Gonçalves (escrivã/diretora), com protocolo de penhora online sob nº PH000005013, extraída dos autos do processo de execução trabalhista 175700-15.2003.5.15.0075, tendo como exequente Ademir Ferreira Rosa, CPF 087.674.988-09, e como executados, Arthur José Costa Sampaio, CPF 061.775.438-12, Marco Anthero de Araújo, CPF 061.835.728-96, e Sat Engenharia e Comércio Ltda, CNPJ 57.045.379/0001-73, foi determinada, em 14/4/2011, a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeado, como depositário, o executado Arthur José Costa Sampaio. Valor da causa: R\$19.459,25.

A escrevente autorizada,

Custas e emolumentos serão cobrados nos termos do item 1.7 das Notas Explicativas - Lei 11.331/02, de 26/12/2002.

gs/dms

Protocolo/microfilme 247.608, de 26/4/2011.

Av.6/78.694, em 14 de dezembro de 2011.

Por mandado expedido pelo Meritíssimo Juiz de Direito da Vara do Trabalho da comarca de Batatais (SP) - doutor Paulo Augusto Ferreira -, em 7/12/2011, extraído dos autos do processo de execução trabalhista 15.2003.5.15.0075RTOrd, tendo como exequente Ademir Ferreira Rosa e como executados Sat Engenharia e Comércio Ltda, Artur José Costa Sampaio e Marco Anthero de Araújo, procede-se a presente para consignar o **levantamento da penhora** incidente sobre o imóvel desta matrícula, constante da averbação 5 (cinco), por determinação expressa daquele Juízo.

Oficial Substituto,

segue verso

Página: 0003/0009

MATRÍCULA
78.694

FOLHA
02
verso

Emols. R\$140,81; Est. R\$40,02; Apos. R\$29,64; RC. R\$7,41; TJ. R\$7,41
Protocolo/microfilme 255.927, de 13/12/2011.

R.7/78.694, em 10 de janeiro de 2012.

Por escritura de venda e compra lavrada no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta comarca, em 23/12/2011 (livro 830, páginas 271/275), **FERNANDA DALLANO KONDO**, funcionária pública estadual, RG 44.110.000-4-SSP/SP, CPF 343.718.998-03, e seu marido, **JOSÉ TOMIE KONDO JUNIOR**, empresário, RG 33.595.642-7-SSP/SP, CPF 308.570.978-90, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 14/4/2008, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Professora Rodolfina Dias Domingues, nº 8-61, adquiriram da **Sat Engenharia e Comércio Ltda.**, com sede nesta cidade, na rua 15 de novembro, nº 12-75, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.045.379/0001-73, pelo preço de R\$33.620,00 (trinta e três mil, seiscentos e vinte reais), o imóvel objeto desta matrícula, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra firmado em 2/2/2001, cedido em 24/9/2002 e 21/12/2011. Consta no título que a ora vendedora exerce atividade de comercialização de imóveis e que o imóvel desta matrícula não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente, deixando, portanto de exibir certidão negativa de débito do INSS, bem como certidão de quitação de tributos federais fornecida pela Secretaria da Receita Federal. Valor venal (2011): R\$27.830,10.

Oficial Substituto,

Emols. R\$410,49; Est. R\$116,67; Apos. R\$86,42; RC. R\$21,61; TJ. R\$21,61
Protocolo/microfilme 256.899, de 5/1/2012.

R.8/78.694, em 5 de novembro de 2024.

Por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças (contrato nº 9200492), Tipo: Aquisição/Repasse - SFH (Reajuste Mensal SAC) Alienação Fiduciária, firmado em São Paulo/SP, aos 16/9/2024, **ADRIEL LIDÃO NUNES**, diretor de empresa, RG 43.552.058-1-SSP/SP, CPF 350.379.528-67, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, convencionado por escritura de pacto antenupcial, devidamente registrada sob o nº 25.743, no Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba, SP, com Marina de Brito Studenik Nunes, diretora de empresa, RG 1174967-SSP/TO, CPF 047.880.291-97, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Araçatuba, SP, na Rua Olavo Bilac, 210, apartamento 193, centro, adquiriu de **Fernanda Dallano Kondo**, diretora de empresa, e seu marido **José Tomie Kondo Junior**, comerciante, já qualificados, residentes e domiciliados na cidade de Piratininga, SP, na Rua Doutor José Lisboa Junior, 40,

Continua na ficha nº 03

MOD.1

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

CNM: 111534.2.0078694-54

MATRÍCULA

FOLHA

78.694

03

CNM: 111534.2.0078694-54

Bauru, 05 de Novembro de 2024

centro, pelo preço de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.056-310). Do preço acima, R\$40.000,00 (quarenta mil reais), referem-se a recursos próprios; e R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), foram concedidos conforme R.9/78.694. Foram emitidas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob os números 76704415/2024 e 76704512/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 5/11/2024, válidas até 4/5/2025. 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, a qual resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive do credor fiduciário adiante qualificado (códigos hash: 3151 d7ea 64b5 aecd 8654 4f11 c65a d720 d8fd 994f // 19f9 6cda 47f4 e9bb 23b1 dcad 6af1 cf96 e5e7 7dcb // fa45 b802 e18d 9eca 30ba 78be b1c1 aee3 90d8 0f00 // 5d61 c226 f3c4 6595 799d 0be7 09b6 b6ef 6aa1 125b). Valor venal total (2024): R\$341.279,70. Base de cálculo ITBI: R\$400.000,00.

Luana Souza Trize Santos
Escrevente

Claudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$1.834,10; Est.R\$521,27; Sec.Faz.R\$356,78; R.C.R\$96,53; T.J.R\$125,88; ISS.R\$36,68; MP.R\$88,04 (2ª Aquisição - SFH). Selo digital: 111534321000000066275024Q.

Protocolo/Microfilme 403.817 de 1/11/2024 – lsts.

R.9/78.694, em 5 de novembro de 2024.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.8/78.694, **ADRIEL LIDÃO NUNES**, já qualificado, constituiu-se devedor do **BANCO BRADESCO S/A**, Instituição Financeira com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, no ato representado por Ricardo Pechin Casati, e Luiz Gustavo da Silva (procuração e substabelecimento anexos ao título), da importância total de R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), dando em garantia do pagamento, em **Alienação Fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. Prazo de reembolso: 420 meses. Data prevista para vencimento da primeira prestação: 16/10/2024. Sistema de Amortização: SAC. Valor de avaliação: R\$430.000,00. 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 do credor fiduciário. Foi emitida em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 76704334/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 5/11/2024, válida até 4/5/2025. Demais cláusulas e

Continua no verso

Página: 0005/0009

MATRÍCULA
78.694

FOLHA
03
VERSO

CNM: 111534.2.0078694-54

condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude da não purgação da mora, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

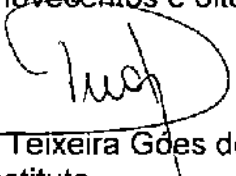

Luana Souza Trize Santos
Escrivente


Claudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$1.834,10; Est.R\$521,27; Sec.Faz.R\$356,78; R.C.R\$96,53; T.J.R\$125,88; ISS.R\$36,68; MP.R\$88,04 (2º Benefício - SFH). Selo digital: 1115343210000000662751240.
Protocolo/Microfilme 403.817 de 1/11/2024 – lsts.

Av.10/78.694, em 14 de julho de 2025.

Por requerimento datado de 7/7/2025, subscrito por Sergio Luis Ferreira de Menezes, representante legal do Banco Bradesco S/A, acompanhado pela certidão expedida em 11/6/2025, pela 2ª Vara Cível da comarca de Araçatuba, SP (exibidos por intermédio de arquivo eletrônico, conforme item 368.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, sendo conferida a sua origem, integridade e elementos de segurança), procede-se a presente, com base no art. 828 do Código de Processo Civil, para consignar que Banco Bradesco S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, **ajuizou** ação de execução de título extrajudicial nº 1010376-58.2025.8.26.0032 - distribuída em 9/6/2025 para a 2ª Vara Cível da comarca de Araçatuba, SP, contra Adriel Lidão Nunes, CPF 350.379.528-67, e Shekina Burger Açaí Ltda., CNPJ 34.061.610/0001-17. Valor da causa: R\$222.988,93 (duzentos e vinte e dois mil, novecentos e oitenta e oito reais e noventa e três centavos).


Gedenilza Maria Teixeira Goes de Souza
oficial substituta


Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$23,14; Est. R\$6,58; Sec.Faz. R\$4,50; RC. R\$1,22; TJ. R\$1,59; ISS. R\$0,46; MP. R\$1,11. Selo digital nº 111534331000000074004625U.
gs Protocolo/microfilme 412.854 de 7/7/2025.

Av.11/78.694, em 12 de agosto de 2025.

Por requerimento datado de 4/8/2025, subscrito por Jose Eduardo Carminatti, representante legal da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Altanoroeste de São Paulo – Sicredi Alta Noroeste SP, acompanhado pela certidão
Continua na ficha nº 04

MOD.1

MATRÍCULA

78.694

FOLHA

04

CNM: 111534.2.0078694-54

Bauru, 12 de agosto de 2025

expedida em 21/7/2025, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Birigui, SP (exibidos por intermédio de arquivo eletrônico, conforme item 368.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, sendo conferida a sua origem, integridade e elementos de segurança), procede-se a presente, com base no art. 828 do Código de Processo Civil, para consignar que Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Altanoroeste de São Paulo – Sicredi Alta Noroeste SP, CNPJ 04.484.490/0001-08, **ajuizou ação de execução de título extrajudicial nº 1004493-92.2025.8.26.0077** - distribuída em 19/5/2025 para a 1ª Vara Cível da Comarca de Birigui, SP, contra Adriel Lidão Nunes, CPF 350.379.528-67 e Adriel Lidão Nunes Me, CNPJ 15.775.635/0001-38. Valor da causa: R\$214.430,78 (duzentos e quatorze mil, quatrocentos e trinta reais e setenta e oito centavos).

Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza
oficial substituta

Cláudio Augusto Gazeto
oficial substituto

Emols. R\$23,14; Est. R\$6,58; Sec.Faz. R\$4,50; RC. R\$1,22; TJ. R\$1,59; ISS. R\$0,46; MP. R\$1,11. Selo digital nº 111534331000000074928225L.

gs Protocolo/microfilme 413.971 de 5/8/2025.

Av.12/78.694, em 18 de junho de 2026.

Por requerimento firmado em Brasília, DF, aos 30/4/2026, subscrito por Aureo Oliveira Neto, CPF 038.356.836-67, representante do credor fiduciário Banco Bradesco S/A (procuração e substabelecimento anexos), 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 17056-310), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária **Banco Bradesco S/A**, já qualificado, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.9 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 421.409, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Adriel Lidão Nunes, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), consoante comprovante do recolhimento do ITBI. Por determinação contida no artigo 12 do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida, nesta data, prévia consulta à

Continua no verso

MATRÍCULA
78.694

FOLHA
04
VERSO

CNM: 111534.2.0078694-54

base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens (código hash: hh4g mj0a r1). Valor venal total (2026) R\$352.548,70. Base de Calculo do ITBI R\$430.000,00.


Gerson Benyminuti de Castro
Escrivente


Claudio Augusto Gazeta
Oficial Substituto

Emols. R\$548,21; Est. R\$155,81; Sec. Faz. R\$106,64; RC. R\$28,85; TJ. R\$37,62; ISS. R\$10,96; MP. R\$26,31. Selo digital nº 1115343310000000849764266.
Protocolo/microfilme nº 421.409 de 23/1/2026 – gbc.

.....

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 9 **página(s)**, extraída da matrícula **78694**, 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, 22 de junho de 2026. 16:39:41 Hs.** O Oficial.

José Alexandre Dias Canheo

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: 421409

Controle:



Página: 0009/0009



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

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

Selo digital:

1115343C3000000084976526K



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5CNFP-REG2D-C7UJ2-QM8CH

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/5CNFP-REG2D-C7UJ2-QM8CH>

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

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