

Livro Nº 2 - Registro Geral1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA

122.935

FOLHA

01

Bauru, 06 de Setembro de 2017

IMÓVEL: PRÉDIO RESIDENCIAL nº 5-17 da Rua Altino Arantes e seu respectivo terreno, na Vila Falcão, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 11,00 m (onze metros) na frente, igual medida nos fundos, por 36,30 m (trinta e seis metros e trinta centímetros) de cada lado, confrontando na frente com a citada Rua Altino Arantes, distante 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros) da esquina da Rua Almirante Barroso, no lado direito com o prédio nº 5-29, da Rua Altino Arantes, do lado esquerdo com o prédio nº 5-7 da mesma rua e com o prédio nº 2-45, nº 2-51 e nº 2-67, todos da Rua Almirante Barroso e nos fundos com parte deste mesmo terreno (matrícula 122.934), encerrando uma área de 399,30 metros quadrados. PMB: 5/209/6.

PROPRIETÁRIOS: RITA QUIROGA ENCINAS, brasileira, viúva, costureira, RG 6.531.093-7-SSP/SP, CPF 798.942.918-72, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Altino Arantes nº 5-17; **LUIZ FERNANDO ENCINAS QUIROGA**, comerciante, RG 20.928.914-4-SSP/SP, CPF 137.216.338-73, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com Salimar Aparecida Maia Scriptore, advogada, RG 25.523.626-8-SSP/SP, CPF 212.598.328-13, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Alpheu Jose Ribas Sampaio nº 1-80, apartamento 103, torre 1; **ISABEL CRISTINA ENCINAS MAGALHÃES**, bancária, RG 8.479.270-X-SSP/SP, CPF 015.451.738-00, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com Mauro Augusto Magalhães, comerciante, RG 8.142.429-2-SSP/SP, CPF 827.573.998-53, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Fortaleza, CE, na Rua Monsenhor Catão nº 200, apartamento 202; **LUCIA REGINA ENCINAS JOSÉ**, RG 9.282.285-X-SSP/SP, CPF 086.079.618-37, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com Paulo Henrique de Lima Daré, RG 8.643.851-7-SSP/SP, CPF 043.341.198-83, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na cidade de Araçatuba, SP, na Rua Cristiano Olsen nº 3400; e **GILSON JOSE DONATO**, brasileiro, divorciado, comerciante, RG 21.172.200-SSP/SP, CPF 141.364.388-42, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Affonso Jose Aiello nº 8-200.

R.A. R.1/62.003, em 18/6/1996, e **R.5/62.003**, em 30/1/2007. A presente foi aberta em virtude do desdobro do imóvel, objeto da matrícula 62.003.

O Escrevente Autorizado, André Luiz da Silva
Protocolo/microfilme 315343 de 24/8/2017 - ALS/TPBP.

R.1/122935, em 6 de setembro de 2017.

Por escritura de doação, lavrada em 15/8/2017, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e títulos de Bauru (livro 1391, páginas 184/186), **RITA QUIROGA**

Segue Verso...

MATRÍCULA	FOLHA
122.935	01
	VERSO

ENCINAS, adquiriu de **Gilson Jose Donato**, ambos já qualificados, gratuitamente, porem, pelo valor estimativo de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), parte ideal correspondente a **12,5%** do imóvel nesta descrito (cep 17.050-250). Foi apresentada no ato pela transmitente, a certidão negativa de débitos trabalhistas, nº 135369831/2017, emitida em 14/8/2017 (válida até 9/2/2018). 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, que resultou negativa em relação às partes contratantes (códigos hash b380 a575 31b2 e0e1 43fc 7bd3 0ce6 5319 aaf8 4756 // f258 11a0 942c 6343 4e29 0bd0 9d21 6748 cae8 d56a) Valor venal total 2017: R\$298.758,47.

O escrevente autorizado, André Luiz da Silva
 Emols. R\$589,76; Est. R\$167,61; Apos. R\$114,71; RC. R\$31,04; TJ. R\$40,48; MP R\$28,31; ISS R\$11,79.

Protocolo/microfilme 315344 de 24/8/2017 – ALS/TPBP.

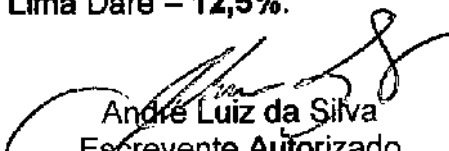
Av.2/122.935, em 15 de setembro de 2017.

Procede-se a presente nos termos do § 1º, do art. 213 da Lei nº 6.015/73, para consignar que na coluna de proprietários desta matrícula, onde constou Lucia Regina Encinas Jose, o correto é **LUCIA REGINA ENCINAS DARE**.

O Escrevente Autorizado
 ALS/TPBP.

Av.3/122.935, em 22 de abril de 2021.

Procede-se a presente nos termos do § 1º, do art. 213 da Lei nº 6.015/73, para constar que a titularidade do imóvel nesta descrito, se dá da seguinte forma: **Rita Quiroga Encinas – 62,5%; Luiz Fernando Encinas Quiroga** casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com Salimar Aparecida Maia Scriptore – **12,5%; Isabel Cristina Encinas Magalhães** casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com Mauro Augusto Magalhães – **12,5%; Lucia Regina Encinas Daré** casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com Paulo Henrique de Lima Daré – **12,5%.**



André Luiz da Silva
 Escrevente Autorizado



Claudio Augusto Gazeto
 Oficial Substituto

Selo digital 1115343J40000000284989213

Protocolo/microfilme 357369 de 5/2/2020 – ALS/TPBP.

Continua na ficha nº 02

MOD.1

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

CNS 11.153-4

MATRÍCULA

122.935

FOLHA

02

Bauru, 17 de Fevereiro de 2022

R.4/122.935, em 17 de fevereiro de 2022.

Por instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis 4.380/1964 e 5.049/1966 - Alienação Fiduciária de imóvel em garantia - Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017 (venda e compra de imóvel - financiamento nº 0010295962), firmado em São Paulo/SP, aos 4/2/2022, **RAIZA KAROLINE FERNANDES**, brasileira, solteira, maior, não convivente em união estável, designer, RG 27.713.426-SSP/SP, CPF 387.221.058-08, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Aviador Gomes Ribeiro, nº 37-65, Parque Paulistano, adquiriu de **Rita Quiroga Encinas**, aposentada (62,5%); **Luiz Fernando Encinas Quiroga**, auxiliar administrativo, autorizado por sua mulher, Salimar Aparecida Maia Scriptore, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Semi Gebara, nº 3-61, Vila Leme da Silva (12,5%); **Isabel Cristina Encinas Magalhães**, aposentada, autorizada por seu marido, Mauro Augusto Magalhães, residentes e domiciliados em Campinas/SP, na rua Amador Bueno, nº 225, Apartamento 103, Torre 1, Vila Industrial (12,5%); e **Lúcia Regina Encinas Daré**, empresária, autorizada por seu marido, Paulo Henrique de Lima Daré, residentes e domiciliados em Araçatuba/SP, na rua José Bonifácio, nº 800, Apartamento 112, Vila Mendonça (12,5%), todos já qualificados, pelo preço de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.050-250). Do preço acima, R\$80.000,00 (oitenta mil reais), referem-se a recursos próprios; e R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), foram concedidos através do financiamento objeto do R.5/122.935. Foram apresentadas em nome dos transmitentes, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 5739440/2022, 5739562/2022, 5739666/2022 e 5739712/2022, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 17/2/2022, válidas até 16/8/2022. 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: 1c52 b144 dd71 9db6 c106 bb59 2e72 a3a4 723a 8334 // 2af8 013e e0ba bda2 8c02 2f0a 7f9a 5078 8b4c b8dc // d871 85a3 37a6 6495 8469 47d7 27dd a230 4e8a 6a21 // 2677 7c19 9d68 6e7c 4d23 33e9 d5a0 3b74 eda1 305f // 94a3 5e70 5876 1851 4518 8328 c3a7 4242 19a8 db9b // 4f3f 39ed a3f0 2d38 c90e fc25 31a0 0a63 232c 77c9). Valor venal total (2022): R\$334.369,05.

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$994,96; Est.R\$282,78; Sec.Faz.R\$193,55; R.C.R\$52,37; T.J.R\$68,29; ISS.R\$19,90; MP.R\$47,76 (artigo 290, Lei 6.015/73, c/c Processo CG nº 341/2017-

Continua no verso

MATRÍCULA	FOLHA
122.935	02
	VERSO

E, e ainda, conforme Pedido de Providências 1004326-84.2017.8.26.0100 - CGJSP).
Selo digital: 111534321000000037677522F.
Protocolo/Microfilme 368.635 de 14/2/2022 – RMV/CAG.

R.5/122.935, em 17 de fevereiro de 2022.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.4/122.935, **RAIZA KAROLINE FERNANDES**, já qualificada, constituiu-se devedora do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, CNPJ 90.400.888/0001-42, no ato representado por Iramir Vieira de Carvalho, CPF 190.891.028-33, e Jaqueline Milani, CPF 320.121.858-86 (procuração e substabelecimentos microfilmados sob número 366.989, nesta serventia), da importância de R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - A) Taxa de juros sem bonificação - i) taxa efetiva de juros anual: 10,9900%, taxa nominal de juros anual: 10,4724% / ii) Taxa efetiva de juros mensal: 0,8727%, taxa nominal de juros mensal: 0,8727%; B) Taxa de juros bonificada - i) taxa efetiva de juros anual: 8,9900%, taxa nominal de juros anual: 8,6395%; ii) taxa efetiva de juros mensal: 0,7200%, taxa nominal de juros mensal: 0,7200%; C) Prazo de amortização: 420 (quatrocentos e vinte) meses; D) Atualização: Mensal; E) Data de vencimento da primeira prestação: 4/3/2022; F) Custo Efetivo Total - CET (anual): 9,66%; G) Sistema de amortização: SAC; H) Data de vencimento do financiamento: 4/2/2057; I) Imposto de operações financeiras - IOF: R\$0,00. Valor total do encargo mensal: R\$3.177,87. Enquadramento do financiamento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Seguradora escolhida pela compradora para a cobertura securitária: Zurich Santander Brasil Seguros S/A; Participação - Raiza Karoline Fernandes: 100,00%. Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH: 2,6476%. Valor de avaliação e venda em público leilão: R\$401.000,00. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituída em mora a fiduciante, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Foi apresentada em nome da garantidora, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 5739776/2022, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 17/2/2022, válida até 16/8/2022. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude da não purgação da mora e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997); as constantes do instrumento.

Continua na ficha nº 03

Mod.1

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA
122.935

FOLHA
03

CNS 11.153-4
CNM: 111534.2.0122935-27
17 de Fevereiro de 2022
Bauru, de de 2022

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R\$829,13; Est.R\$235,65; Sec.Faz.R\$161,29; R.C.R\$43,64; T.J.R\$56,90; ISS.R\$16,58; MP.R\$39,80 (artigo 290, Lei 6.015/73, c/c Processo CG nº 341/2017-E, e ainda, conforme Pedido de Providências 1004326-84.2017.8.26.0100 - CGJSP). Selo digital: 111534321000000037677622D.

Protocolo/Microfilme 368.635 de 14/2/2022 – RMV/CAG.

Av.6/122.935, em 4 de maio de 2026.

Por requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 17/4/2026, subscrito por Maria Lucila Melaragno Monteiro, CPF 037.805.138-54, representante do credor fiduciário, Banco Santander (Brasil) S/A, (procuração e substabelecimento anexo ao título), 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 17050-250), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome do credor fiduciário, Banco Santander (Brasil) S/A, já qualificado, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.5 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação da devedora fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 421.929, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Raiza Karoline Fernandes, já qualificada. O requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$406.053,07 (quatrocentos e seis mil, cinquenta e três reais e sete centavos) consoante comprovante do recolhimento do ITBI. Por determinação contida no artigo 12 do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida, nesta data, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens (códigos hash:xt6w 41j1 3u/f3xk z27s 26). Valor venal total (2026) / Base de Calculo do ITBI: R\$406.053,07.

Indra Persegui de Moraes
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$548,21; Est. R\$155,81; Sec. Faz. R\$106,64; RC. R\$28,85; T.J. R\$37,62; ISS. R\$10,96; MP. R\$26,31. Selo digital nº111534331000000083616726H. Protocolo/microfilme nº 421.929 de 6/2/2026 – ipm/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **122935**, 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, 06 de maio de 2026. 11:09:05 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

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: 421929

Controle:



1025920

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1115343C3000000083616826V



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9CD8Y-KQGZE-BYHS8-M4N2K

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/9CD8Y-KQGZE-BYHS8-M4N2K>

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

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