

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

135.395

FOLHA

01

Bauru, 14 de outubro de 2020.

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 3 da Rua Alcênio Guilherme, distante 25,50 metros da esquina da Rua Doutor Heitor de Andrada Campos, correspondente a parte do terreno formado pela totalidade dos lotes I e J, identificado como **lote I/J-3 da quadra 16-A** do loteamento denominado **Jardim Prudência**, nesta cidade de **Bauru-SP**, com área de **126,50 m²**, 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 Rua Alcênio Guilherme; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, com parte do terreno formado pela totalidade dos lotes I e J, identificado como lote I/J-2; do lado esquerdo com parte do terreno formado pela totalidade dos lotes I e J, identificado como lote I/J-4, e nos fundos com parte do terreno formado pela totalidade dos lotes I e J, identificado como lote I/J-1. Trata-se de lote regular com todos os ângulos internos de 90º.

CADASTRO: 4/552/28.

PROPRIETÁRIO: GUSTAVO CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES, brasileiro, solteiro, maior por emancipação, empresário, RG nº 36.049.150-9-SSP/SP e CPF nº 411.305.148-89, filho de Gilmar Braud Sanches e de Heloisa Helena Cardoso dos Santos Sanches, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Caetano Cariani, nº 8-15.

REGISTRO ANTERIOR: R.6 de 28/02/2012 da matrícula nº **94.704** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A presente matrícula foi elaborada mediante Certidão nº 1.075/2020, expedida aos 25/09/2020, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP. Prenotação nº 341.608 de 03/09/2020.
Selo Digital: 1126313E1000000021637920B.

O Oficial Interino,

Américo Zanetti Junior.

R.1 - Em 31 de março de 2021. Por Escritura lavrada aos 23/03/2021, páginas 333 do livro 1569 do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, GUSTAVO CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES, estudante, **doou o imóvel** para seu irmãos nas seguintes proporções: **1) 50%** para **JULIA CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES**, brasileira, nascida aos 12/03/2005, solteira, estudante, RG nº 53.557.082-X-SSP/SP e CPF nº 411.305.168-22, filha de Gilmar Braud Sanches e de Heloisa Helena Cardoso dos Santos Sanches, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Caetano

- segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

135.395

FOLHA

01

VERSO

Cariani, nº 8-15, endereço eletrônico: heloisa.helena.sanches@hotmail.com; e 2) 50% para **GUILHERME CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES**, brasileiro, nascido aos 29/04/2000, solteiro, estudante, RG nº 52.076.956-9-SSP/SP e CPF nº 411.305.158-50, filho de Gilmar Braud Sanches e de Heloisa Helena Cardoso dos Santos Sanches, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Caetano Cariani, nº 8-15; tendo sido atribuído à doação para fins fiscais o valor de R \$1.000,00 (um mil reais). Valor Tributário: R\$21.268,45. Prenotação nº 348.444 de 24/03/2021.

Selo Digital: 1126313210000000260238211.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Thiago Neves Pereira

Av.2 - Em 31 de março de 2021. Pelo título do R.1, ficaram impostas a doação do imóvel as **cláusulas restritivas de incomunicabilidade e impenhorabilidade**, restrições essas que são gravadas visando resguardar os donatários nas vicissitudes da vida, tanto nas relações pessoais quanto nas decorrentes do matrimônio de forma a assegurar-lhes durante toda a vida, meios de subsistência, ficando, portanto preservado o patrimônio familiar.

Selo Digital: 112631331000000026024121C.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Thiago Neves Pereira

AV.3 - Em 14 de abril de 2025. Prenotação nº 403.299, de 07/04/2025.

CANCELAMENTO: Nos termos da escritura lavrada, às páginas 117/120 do livro 1729, em 01 de abril de 2025, e escritura de rerratificação lavrada, às páginas 160/162 do livro 1729, ambas do 1º Tabelião da Comarca de Bauru, SP, ficam canceladas as cláusulas restritivas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, averbadas sob nº 2, em virtude da autorização contida na referida escritura.

Selo Digital: 112631331000000053662525N

O Substituto do Oficial, Américo Zanetti Junior.

Continua na folha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVVGK-RL74Z-3UPHW-FS8NH>



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

135.395

FOLHA

02

CNM

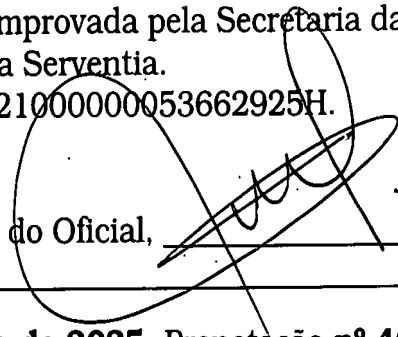
112631.2.0135395-74

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

14 de abril de 2025

R.4 - Em 14 de abril de 2025. Prenotação n.º 403.298, de 07/04/2025.

DOAÇÃO: Nos termos da escritura lavrada às páginas 124 do livro 1729, em 02 de abril de 2025, e escritura de rerratificação lavrada às páginas 163/166 do livro 1729 em 04 de abril de 2025, ambas do 1º Tabelião da Comarca de Bauru, SP os proprietários, GUILHERME CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES, já qualificado; e JULIA CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES, já qualificada, **doaram a parte ideal correspondente a 50% do imóvel** na seguinte proporção **1) 25% a RENATO CARACCO RUIZ**, inscrito no CPF sob n.º 797.664.478-53, brasileiro, separado judicialmente, contador, residente e domiciliado na Rua Padre Nóbrega, 7-37, Vila São João da Boa Vista, nesta cidade de Bauru, SP; e **2) 25% a EUSÉBIO ISIDRO CARACCO RUIZ NETO**, inscrito no CPF sob n.º 216.918.698-05, contador, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com DANIELLA DA SILVA CARACCO, inscrita no CPF sob n.º 354.812.988-99, do comércio; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Padre Nóbrega, 7-37, Vila São João da Boa Vista, nesta cidade de Bauru, SP, pelo valor de R\$17.647,38 (dezessete mil, seiscentos e quarenta e sete reais e trinta e oito centavos). Valor Tributário Total R\$35.294,77. O ITCMD deixou de ser recolhido, em face da isenção comprovada pela Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631321000000053662925H.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.5 - Em 23 de maio de 2025. Prenotação n.º 404.101, de 29/04/2025.

ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO: Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno, mútuo para obras com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH (Contrato n.º 8.4444.3759449-2), com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n.º 4.380/64, no âmbito dos Programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei n.º 11.977/09, datado de 24/04/2025, procede-se a presente averbação para constar que os coproprietários **1) GUILHERME CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES**, atualmente é residente e domiciliado na Rua Gerson França, n.º 11-43, Vila Mesquita, nesta cidade de Bauru-SP; **2) RENATO CARACCO RUIZ**, atualmente é residente e domiciliado na Rua Olavo Bilac, n.º 6-4, Vila São João da Boa Vista, nesta cidade de Bauru-SP; e **3) EUSEBIO ISIDRO CARACCO RUIZ NETO**, administrador, casado com **DANIELLA DA SILVA CARACCO**, auxiliar de escritório
Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVVGK-RL74Z-3UPHW-FS8NH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM

112631.2.0135395-74

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

135.395

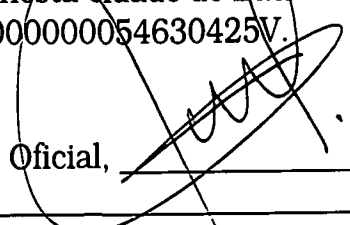
FOLHA

02

VERSO

e assemelhados; atualmente são residentes e domiciliados na Rua Gerson França, nº 11-43, Vila Mesquita, nesta cidade de Bauru-SP.

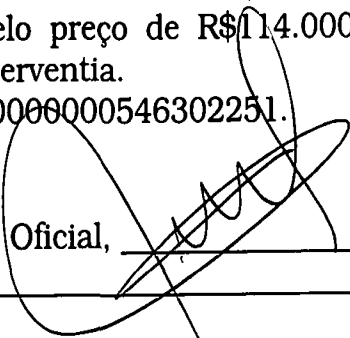
Selo Digital: 112631331000000054630425V.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.6 - Em 23 de maio de 2025. Prenotação nº 404.101, de 29/04/2025.

VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS: Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.5, os proprietários, 1) JULIA CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES; 2) GUILHERME CARDOSO DOS SANTOS BRAUD SANCHES; 3) RENATO CARACCO RUIZ; e 4) EUSEBIO ISIDRO CARACCO RUIZ NETO, e sua mulher DANIELLA DA SILVA CARACCO, todos já qualificados, **venderam o imóvel a FABIO JUNIOR STANISLAU**, inscrito no CPF sob nº 290.239.348-22, brasileiro, solteiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, residente e domiciliado na Avenida Pinheiro Machado, nº 19-70, Jardim Nova Esperança, nesta cidade de Bauru-SP, pelo preço de R\$114.000,00 (cento e quatorze mil reais). Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313210000000546302251.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.7 - Em 23 de maio de 2025. Prenotação nº 404.101, de 29/04/2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.5, o proprietário **FABIO JUNIOR STANISLAU**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel e a acessão física que nele vier a ser incorporada a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.6) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros à taxa mensal efetiva de 0,4167%, anual nominal de 5% e anual efetiva de 5,1161%, sendo de R\$833,00 o valor total do encargo inicial, vencível em 22/05/2025. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais). O financiamento

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVVGK-RL74Z-3UPHW-FS8NH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

135.395

FOLHA

03

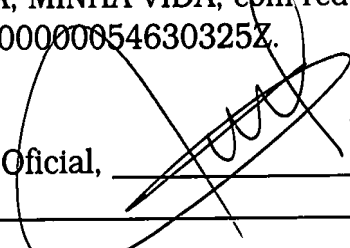
CNM

112631.2.0135395-74

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

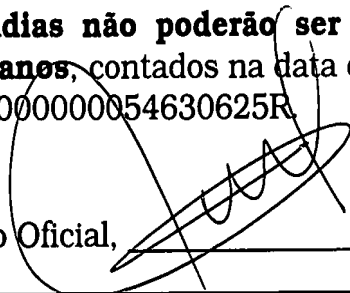
23 de maio de 2025

concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Foi utilizada a quantia de R\$11.792,00 dos recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto, e R\$25.208,00 de recursos próprios. Consta do título que o valor da compra e venda do terreno e a acessão física que nele vier a ser incorporada totaliza R\$185.000,00. Emolumentos e selos cobrados nos termos do art. 43 da Lei nº 11.977/2009 - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, com redução de 50%.
Selo Digital: 112631321000000054630325Z.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

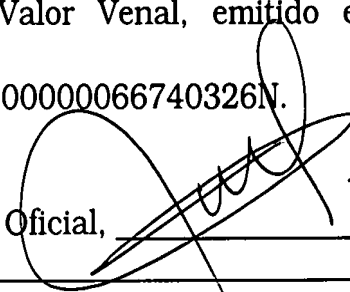
AV.8 - Em 23 de maio de 2025. Prenotação nº 404.101, de 29/04/2025.

VEDAÇÃO AO REMEMBRAMENTO: O Instrumento Particular referido na AV.5, 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 na data da celebração do referido título.
Selo Digital: 112631331000000054630625R.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.9 - Em 29 de junho de 2026. Prenotação nº 419.502, de 06/04/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17065-026**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 11/06/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP
Selo Digital: 112631331000000066740326N.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.10 - Em 29 de junho de 2026. Prenotação nº 419.502, de 06/04/2026.

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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVVGK-RL74Z-3UPHW-FS8NH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

135.395

FOLHA

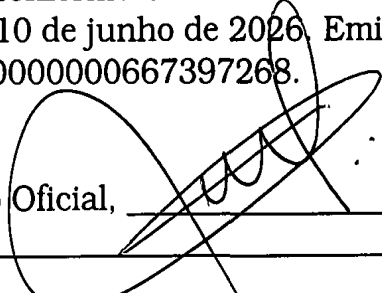
03

VERSO

CNM

112631.2.0135395-74

fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$188.724,02 (cento e oitenta e oito mil, setecentos e vinte e quatro reais e dois centavos), em virtude do fiduciante FABIO JUNIOR STANISLAU, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 17/04/2026, com decurso do prazo em 13/05/2026, conforme certidão datada de 14/05/2026, e atendendo ao requerimento datado de 10 de junho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 1126313310000000667397268.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVVGK-RL74Z-3UPHW-FS8NH>

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

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 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. Sobre a qual não há qualquer alienação, Onus reais ou Ações reipersecutórias, além do que nela contém. . 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\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Certidão expedida às 11:57:45 horas do dia 29/06/2026
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: 1126313C30000000667402265.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 419502



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVVGK-RL74Z-3UPHW-FS8NH>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DVVVGK-RL74Z-3UPHW-FS8NH>

EM BRANCO