CNM: 111534.2.0098186-69

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
98.186	01

Bauru, 17 de Setembro de 2010

IMÓVEL: TERRENO sem acessões e benfeitorias, de formato regular, correspondente ao **lote 16, da quadra G,** do loteamento denominado **"Villa Dumont"**, situado na Rua 09, quarteirão 2, lado par, distante 24,40 metros mais a curva de raio de 9,00 metros da Rua 16, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com uma área de 601,20 metros quadrados, medindo 16,70 metros de frente e fundos, por 36,00 metros de cada lado, confrontando de quem da rua olha para o terreno, na frente com a citada Rua 09; nos fundos com o lote 07; no lado direito com o lote 17, e no lado esquerdo com o lote 15. PMB (em maior área): 5/3132/1. Sobre o referido loteamento **"Villa Dumont"**, onde se encontra inserido o imóvel nesta descrito, existem cláusulas, obrigações, normas, regulamentos e restrições, as quais encontram-se pormenorizadamente descritas e caracterizadas no processo do referido loteamento, o qual foi microfilmado sob nº 238782 e arquivado nesta serventia.
PROPRIETÁRIA: Z-INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede nesta cidade, na rua Francisco de Souza Barbosa, 1-60, sala 1, Vila Monlevade, CNPJ 11.990.848/0001-21.
R.A. 03 na matrícula 95.188 em 17/06/2010, cujo loteamento acha-se registrado sob nº 04 na mesma matrícula aos 17/09/2010.
O Escrevente Autorizado.
protocolo/microfilme 238782 de 20/07/2010 – ALS/TPBP.

.....

Av.1/98.186, em 17 de setembro de 2010.
Procede-se a presente para consignar que, em parte da área destinada ao loteamento denominado Villa Dumont (no qual encontra-se inserido o imóvel nesta descrito), pesa a servidão de passagem em benefício do imóvel objeto da matrícula 75.772, instituída nos termos do R.2, nas matrículas 54.136, 54.137 e 75.773, conforme Av.1/95.188; bem como a existência de área de reserva legal, instituída nos termos da Av.3/75.773, constante na Av.2/95.188.
O Escrevente Autorizado,

.....

Av.2/98.186, em 12 de maio de 2015.
Por requerimento datado de 8/5/2015, subscrito por Cláudio Zopone, representante legal da Z - Incorporações Imobiliárias Ltda, acompanhado da certidão 414/15, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, aos 20/3/2015, procede-se a presente para consignar que a Rua 09, da Villa Dumont, passou a denominar-se Rua Dirceu Barone (Decreto 1574 de 24/02/2015), quarteirão 1, lado ímpar.
O Escrevente Autorizado,
Protocolo/microfilme 292208 de 11/5/2015 - ALS/TPBP.

.....

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.

CNM: 111534.2.0098186-69

MATRÍCULA	FOLHA
98.186	01 verso

R.3/98.186, em 9 de dezembro de 2021.
Por instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras com obrigações, e alienação fiduciária em garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, acompanhado de Anexo I - Contrato de financiamento imobiliário - Proposta, opção de seguro e demais condições para vigência do seguro, firmados em Bauru/SP, aos 19/11/2021, **DOMINGOS FRANÇA DUARTE**, RG 17.406.132-8-SSP/SP, CPF 114.944.208-56, e sua mulher, **MARILZA DE CAMPOS FRANÇA DUARTE**, RG 26.796.679-9-SSP/SP, CPF 251.174.138-57, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, aos 24/9/2021, convencionado por escritura de Pacto Antenupcial, devidamente registrada sob nº 11.505, no 2º Oficial de Registro de Imóveis desta comarca de Bauru/SP, proprietários de estabelecimento de prestação de serviços, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Sul América, nº 1-20, Vila Formosa, adquiriram da pessoa jurídica **Z-Incorporações Imobiliárias Ltda**, NIRE 35224176381, já qualificada, no ato representada por Claudenor Zopone Júnior, CPF 067.826.958-04, e Cláudio Zopone, CPF 131.114.538-98 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 307.950, nesta serventia), pelo preço de R$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.058-009). O valor integral da transação (aquisição do terreno e construção) está discriminado no próximo registro. Foram apresentadas em nome da transmitente, as seguintes certidões: certidão negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, com código de controle 016E.F0F2.7B19.4C64, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, aos 11/6/2021, válida até 8/12/2021; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 20176580/2021, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 29/6/2021, válida até 25/12/2021 (microfilme 359.693). 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 da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: 5dcf ef7b b5c9 885d 922e 8e6b 1ecd 8338 1a00 ded1 // c047 7bc9 9575 355b f9e1 a491 8ad0 5268 c6a8 537b // 2b07 e0a1 1103 842e 750f 73cd 39cf c4b0 2084 8c2f // 21dc bf79 aee4 e878 096b 55b9 cf5c d2e2 72ea 42cb). Valor de mercado / valor venal total (2021): R$438.004,26.

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Continua na ficha nº 02

MOD.1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.

Emols.R$1.508,88; Est.R$428,84; Sec.Faz.R$293,52; R.C.R$79,41; T.J.R$103,56; ISS.R$30,17; MP.R$72,43 (fora SFH). Selo digital: 1115343210000000357242213. Protocolo/Microfilme 365.697 de 23/11/2021 - RMV/CAG.

.....

R.4/98.186, em 9 de dezembro de 2021.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.3/98.186, **DOMINGOS FRANÇA DUARTE** e sua mulher **MARILZA DE CAMPOS FRANÇA DUARTE**, já qualificados, constituíram-se devedores da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, no ato representada por Franciele Bruna de Godoi, CPF 402.971.998-89 (procuração e substabelecimento microfilmados sob números 361.512 e 362.359, nesta serventia), da importância de R$1.292.000,00 (um milhão, duzentos e noventa e dois 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 - Origem dos recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de terreno e construção; Sistema de Amortização: Price; Índice de atualização do saldo devedor: TR; Enquadramento: SFI. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$1.635.000,00. Prazo total (meses): 373 / de construção: 13, de amortização: 360; Taxa de Juros (a.a) - Nominal: 7,7208% / Efetiva: 8,0000% (taxa juros balcão) - Nominal: 7,5343% / Efetiva: 7,8000% (taxa juros reduzida). Encargo mensal inicial (total): R$10.049,05 (taxa juros balcão) / R$9.883,28 (taxa juros reduzida); Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 19/12/2021; Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6; Composição de renda - Marilza de Campos França Duarte: 24,83% / Domingos França Duarte: 75,17%. O(s) devedor(es) optou(aram) pela taxa de juros reduzida, com a aquisição, até a data de assinatura deste contrato, das condições de transição de taxas da Estratégia Habitação Mais Negócios, dos produtos / serviços: Cesta de Serviços Bancários, definida no Regulamento da Cesta de Serviços Caixa - Pessoa Física ou Conta Integrada, definida no Regulamento de Relacionamento Contas Integradas Caixa - Pessoa Física, entregue aos devedores na contratação da Cesta de Serviços ou da Conta Integrada, e débito dos encargos do financiamento em conta corrente na Caixa, que devem ser mantidos durante a vigência do contrato. Enquanto atendidas as condições acima e o(s) devedor(es) estiver(em) adimplente(s), é concedido um redutor à taxa de juros definida na letra B9.1, passando a ser aplicada a taxa de juros reduzida constante na letra B9.2. Constou ainda do título que, o valor destinado ao pagamento da venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato, é R$1.615.000,00, pago da seguinte forma: R$323.000,00, através de recursos próprios aplicados / a aplicar na obra; e R$1.292.000,00,

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.

concedidos pela CEF através deste financiamento. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora os fiduciantes, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária. Foram apresentadas em nome dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 55334529/2021 e 55334566/2021, expedidas pela Justiça do Trabalho aos 30/11/2021, válidas até 28/5/2022. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

Renata Monteiro Vicente
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols.R$2.301,58; Est.R$654,13; Sec.Faz.R$447,72; R.C.R$121,14; T.J.R$157,96; ISS.R$46,03; MP.R$110,48 (fora SFH). Selo digital: 11153432100000003572432l1. Protocolo/Microfilme 365.697 de 23/11/2021 - RMV/CAG.

.....

Av.5/98.186, em 26 de junho de 2023.

Por requerimento datado de 23/6/2023, subscrito por Domingos França Duarte acompanhado pelo Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se 93794/2023, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 21/6/2023, procede-se a presente para consignar que, através do processo de construção nº 49826/2021, foi edificado no imóvel objeto desta matrícula, um prédio residencial, com a área de 324,85 metros quadrados. Após conclusão, atestada através do processo de CCO - Habite-se 93794/2023, foi constatada a conclusão do prédio sob o número **1-109 da Rua Dirceu Baroni**, e, ainda, que o mesmo está em condições de ser habitado ou utilizado para os fins para os quais foi construído. Foi apresentada, no ato, a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, código de controle FCAF.5D79.2766.10E7, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 15/6/2023 (Aferição 90.011.21320/69-001). Valor da avaliação índice Sinduscon (maio/2023): R$756.726,80. Valor declarado da construção R$2.500.000,00.

Indra Perseguim de Moraes Nunes da Silva
Escrevente

Claudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R$1.449,19; Est. R$411,87; Sec.Faz R$281,91; RC. R$76,27; TJ. R$99,46; ISS. R$28,98; MP. R$69,56.
Selo digital nº1115343310000000051086323U.
Protocolo/microfilme 385.106, de 23/6/2023 – ipmns.

Continua na ficha nº 03

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.

Av.6/98.186, em 16 de abril de 2025.
Por requerimento datado de 8/4/2025, subscrito por Marcelo Augusto de Souza Garms, representante legal do Banco Bradesco S.A., acompanhado pela certidão expedida em 7/4/2025, pela 2ª Vara Cível da comarca de Bauru (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 1008108-11.2025.8.26.0071, distribuída em 7/4/2025 e admitida em juízo a 2ª Vara Cível desta comarca, contra HP Reparos Automotivos Ltda. – EPP, CNPJ 21.786.873/0001-41, e Marilza de Campos, CPF 251.174.138-57. Valor da causa: R$274.077,23 (duzentos e setenta e quatro mil, setenta e sete reais e vinte e três 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 1115343310000000714321252.
gs Protocolo/microfilme nº 409.766, de 10/4/2025.

Av.7/98.186, em 19 de maio de 2026.
Por certidão expedida em 12/5/2026, pelo 1º Ofício Cível de Bauru, SP, emitida por Amanda Castilho Quaggio, com protocolo de penhora online sob o nº PH000617381, extraída dos autos da ação de execução civil nº 1032986-34.2024.8.26.0071, tendo como exequente: Banco do Brasil S/A., CNPJ 00.000.000/0001-91 e executado: Domingos França Duarte, CPF 114.944.208-56, foi determinada, em 20/1/2026, a **penhora** da parte ideal correspondente a 50% dos direitos de devedor fiduciante que o executado possuí no imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeado como depositário, o executado, Domingos França Duarte. Valor da causa: R$807.049,38.

Fernanda Angélica Martins Garcia
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.

MATRÍCULA 98.186 | FOLHA 03 VERSO | **CNM: 111534.2.0098186-69**

Emols. R$466,76; Est. R$132,66; Sec.Faz. R$90,80; RC. R$24,57; TJ. R$32,03; ISS. R$9,33; MP. R$22,40. Selo digital nº 1115343310000000840848267. Protocolo/microfilme 425.348, de 12/5/2026 - *famg*.

.....

Av.8/98.186, em 21 de setembro de 2026.

Procede-se a presente, nos termos do artigo 176, parágrafo 1°, inciso II, 3, b, da Lei 6.015/1973, para consignar que o imóvel descrito nesta matrícula, possui o código de endereçamento postal (CEP) **17058-022** e cadastro imobiliário fiscal **5/3132/102.**

Gerson Benvinutti de Castro
Escrevente

Claudio Augusto Cazeto
Oficial Substituto

Selo digital nº 1115343E1000000087934826G.
Protocolo/microfilme nº 426.168 de 2/6/2026 – gbc.

.....

Av.9/98.186, em 21 de setembro de 2026.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 8/9/2026, subscrito por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 421.145 nesta Serventia), 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**, nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto da R.4 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 426.168, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Domingos França Duarte e Marilza de Campos França Duarte, já qualificados. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R$1.912.659,66 (um milhão, novecentos e doze mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e sessenta e seis 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: 31pn zytm 63 - n51j

Continua na ficha n° 04

MOD.1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.

9mhv fw - yu6b hjyj ve). Valor venal total (2026) R$1.912.659,66. Base de Calculo do ITBI R$1.912.659,66.

Gerson Benvinutti de Castro
Escrevente

Claudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R$1.077,68; Est. R$306,29; Sec. Faz. R$209,64; RC. R$56,72; TJ. R$73,96; ISS. R$21,55; MP. R$51,73. Selo digital nº 11153433100000087935026H.
Protocolo/microfilme nº 426.168 de 2/6/2026 – gbc.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 8 **página(s)**, extraída da matrícula **98186**, 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, 23 de setembro de 2026. 11:53:31 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$ 0,92
Ao Min.Púb...: R$ 2,20
Total.....: R$ 76,52
Prazo de validade, para fins notariais e registrais, de 30 dias

Certidão de ato praticado protocolo nº: 426168

Controle: 1049327

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1115343C3000000087935126V

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR

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/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/82N64-NW5FK-XV24E-TBFNR.