



Matrícula

2882

F

1

Ipaussu, 06 de Julho de 2012.

Valide aqui
este documento

IMÓVEL: Um imóvel residencial, construído de tijolos e coberto de telhas, com 129,00 metros quadrados de área construída, situado em Ipaussu/SP, sob o nº 131 da Avenida Genésio Benedito Cavezzale, antiga Avenida Antonio Carlos de Abreu Sodré, no seu lado ímpar, distante 33,00 metros da esquina com a Rua Natale Cavezzale, e seu respectivo terreno caracterizado como sendo o Lote 05 da Quadra III do loteamento "Terra dos Brilhantes", com área de 288,75 metros quadrados, medindo 11,00 metros de frente para a referida Avenida Genésio Benedito Cavezzale; igual metragem nos fundos, onde divide com Marcília Corrêa Felício, anteriormente com os proprietários da Rua João dos Santos; medindo 26,50 metros de um lado, dividindo com o Lote 04; e 26,00 metros do outro lado, dividindo com o Lote 06.

CADASTRO MUNICIPAL: G08-11A

PROPRIETÁRIOS: MARCOS ANTONIO BALDON, brasileiro, comerciante, portador do RG 11.691.485-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.181.098-60, e sua mulher RITA DE CASSIA CONVENTO BALDON, brasileira, do lar, portadora do RG 11.691.470-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 174.002.058-89, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob o nº 18.128, no Livro 03 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, residentes e domiciliados em Ipaussu/SP, na Rua Luiz Biagione, nº 444, centro.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 26.990 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP.

Gimena Pinheiro Guimarães, Escrevente.

Av.1-2882 06 de Julho de 2012.

POR TRANSPORTE da abertura da Matrícula 26.990 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, da onde se originou o presente imóvel, procede-se a presente AVERBAÇÃO para fazer constar as seguintes restrições urbanísticas: 1-) As construções deverão obedecer às exigências municipais, tendo em vista o estatuto no Código de Obras Municipais e no Código Sanitário do Estado, inclusive as de zoneamento; 2-) Nenhuma edificação será permitida com dependência onde haja aparelhos sanitários que devam ser legados à rede de esgotos, quando o piso estiver situado em cota inferior a 1,50 metros, abaixo do nível do eixo da rua; 3-) Os compradores deverão permitir a passagem pelo lote adquirido de qualquer encanamento de água e esgoto, o qual deverá atravessá-lo dentro de 1,50 metros de suas laterais, admitindo ainda escoamento de águas pluviais, quando uma e outra coisa se fizerem necessárias, por exigências técnicas ou normas de serviços públicos, assim como permitirem a passagem de fios elétricos sobre a faixa de recuo da frente do terreno, para o fornecimento de energia elétrica do prédio vizinho desde que as condições locais desse melhoramento o exija; 4-) Só serão permitidas construções de alvenaria, cujas plantas deverão ser aprovadas pela municipalidade de Ipaussu, antes do início das obras; 5-) Os compradores ficam obrigados a manter o terreno em perfeito estado de conservação e limpeza; a cumprirem, dentro dos prazos legais, todas as determinações e exigências das autoridades municipais estaduais e federais, a pagar nas épocas próprias, as repartições competentes ou reembolsar à vendedora, se esta já os tiver pago, todos os impostos e taxas, inclusive melhoria e respectivas multas.

Gimena Pinheiro Guimarães, Escrevente.

Av.2-2882 06 de Julho de 2012.

POR TRANSPORTE do registro nº 06 da Matrícula 26.990 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, datado de 11 de fevereiro de 2008, procede-se a presente AVERBAÇÃO, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, emitido em São Paulo/SP, em 21 de dezembro de 2007, com força de Escritura Pública, legalmente constituído na forma do artigo 23, combinado com o artigo 38, da Lei 9.514, de 20/11/1997, conforme Contrato nº 000567748-3 - Contrato de Consórcio - Sem Utilização do FGTS, que foi registrado no R.5 da referida Matrícula 26.990, em 11 de fevereiro de 2008, para fazer constar que os proprietários MARCOS ANTONIO BALDON e sua mulher RITA DE CASSIA CONVENTO BALDON, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o presente imóvel em favor do BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.568.821/0001-22, representado no ato por Sílvia Andréa de Lima Pereira, brasileira, casada, bancária, portadora do RG 18.327.723-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 091.902.888-82, e por Sandra Regina Thomaz, brasileira, solteira, bancária, portadora do RG 23.381.994-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 157.766.448-52, em endereço comercial na Cidade de Deus, em Osasco/SP, conforme procuração arquivada na pasta nº 10, do ano de 2008, no (CONTINUA NO VERSO)

— Rua Luiz Biaggioni, 423 - CEP 18950-000 - Ipaussu - SP - Fone: (14) 3344-1049 —

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVKQX-63VC2-WZTCM-RGUU8>

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



Valide aqui este documento

2882

1v

VERSO

(Continuação do Av.2-2882)

Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, em garantia da dívida de R\$ 35.422,17. Resumo das condições do contrato: Valor da Compra e Venda: R\$ 47.500,00; Valor dos Recursos Próprios: R\$ 2.500,00; Valor da Carta de Crédito Contemplada: R\$ 45.000,00; C.M./Sobra de Crédito: R\$ 2.955,92; Valor da Taxa de Inscrição e Expediente: R\$ 400,00; Número do Grupo: Cód.002; Número da Cota: Cód. 183; Data da Assembléia: 18/01/2007; Percentual para Amortizar o Saldo Remanescente: 61,392%; Valor do Saldo Devedor: R\$ 35.422,17; Prazo de Reembolso: 63 meses; Percentual da Prestação: 0,974%; Percentual da Última Prestação: 0,973%; Valor da Prestação: R\$ 569,90; Vencimento da Primeira Prestação: 10/01/2008; Vencimento da Última Prestação: 10/03/2013; Valor de Avaliação: R\$ 75.000,00; Foro Eleito: Santa Cruz do Rio Pardo/SP. As demais cláusulas e condições constam do referido instrumento que teve uma via arquivada no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP.

Gimena Pinheiro Guimarães, Escrevente.

Gimena P. Guimarães

Av.3-2882 06 de Julho de 2012.

Pelo Instrumento Particular de Liberação de Imóvel Alienado Fiduciariamente em Garantia e Outras Avenças, expedido em Osasco/SP, em 05 de junho de 2012, pelo BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA, já qualificado, subscrito pelos seus procuradores Fabiano Janizelo, brasileiro, solteiro, gerente executivo B, portador do RG 23.250.284-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 172.325.068-64, e por Claudia Teixeira de Souza, brasileira, solteira, superintendente financeiro contábil, portadora do RG 17.798.525-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.996.768-86, ambos com endereço comercial na Cidade de Deus, em Osasco/SP, conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Osasco/SP, no Livro 992, fls. 337/338, datada de 06 de junho de 2011, subscrita pelo Tabelião Substituto Antonio Carlos Zanotti, protocolado nesta Serventia sob o nº 6385, em 27/06/2012, que autorizou o cancelamento da alienação fiduciária que grava o presente imóvel, tendo em vista o cumprimento integral das obrigações assumidas pelos proprietários supra qualificados, procede-se a presente averbação para constar o CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA registrada no registro nº 06 da Matrícula 26.990 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, transportada para a Av.2 retro.

Gimena Pinheiro Guimarães, Escrevente.

Gimena P. Guimarães

Av.4 - 2882 - Em 28 de janeiro de 2016.

ÓBITO - Pela documentação contida na Formal de Partilha a seguir registrado no R.5 desta Matrícula, protocolada nesta Serventia sob o nº 11.181, em 04.01.2016, procede-se a presente averbação para fazer constar que o proprietário MARCOS ANTONIO BALDON, anteriormente qualificado, FALECEU no dia 11.08.2014, tendo tal óbito sido registrado no livro C-7, fls. 56, e sob nº de ordem 3130, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Ipaussu/SP. Em decorrência deste óbito, o estado civil da proprietária RITA DE CÁSSIA CONVENTO BALDON passou de casada para viúva.

Márcio Gandini Caldeira, Oficial de Registro.

Márcio Gandini Caldeira

R.5 - 2882 - Em 28 de janeiro de 2016.

REGISTRO DE PARTILHA - Pelo Formal de Partilha oriundo do Arrolamento Comum - Inventário e Partilha expedido em 23.07.2015, assinado digitalmente pelo Escrivão Cleyson Magalhães de Oliveira, Processo nº 0003663-89.2014.8.26.0252, que tramitou perante a Vara Única do Foro da Comarca de Ipaussu, conforme sentença prolatada em 30.06.2015 pelo MM Juiz de Direito Dr. Alexandre Rodrigues Ferreira, que transitou em julgado em 15.07.2015, em decorrência do falecimento do proprietário MARCOS ANTONIO BALDON, acima qualificado, o presente imóvel foi assim PARTILHADO: 1-) A fração ideal correspondente a **50,00%** do presente imóvel continua a pertencer a proprietária **RITA DE CÁSSIA CONVENTO BALDON**; 2-) A fração ideal correspondente a **16,66%** do presente imóvel, avaliada em R\$ 2.500,00: **ELTON RODRIGO BALDON**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 35.365.630-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 313.388.158-22, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Rosemaira Russo Baldon, brasileira, do lar, portadora do RG nº 46.786.723-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 400.360.028-28, residentes e domiciliados na Rua Cristiano Rodrigues da Silva, 777, Ipaussu (SP); 3-) A fração ideal correspondente a **16,66%** do presente imóvel, avaliada em R\$ 2.500,00: **LÍVIA DAFINI BALDON JERONIMI**, brasileira, balconista, portadora da cédula de identidade RG nº 35.365.629-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 330.955.978-51, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com Eduardo Aparecido Jeronimi, brasileiro, auxiliar de marceneiro, portador do RG nº 25.921.181-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 170.620.238-50, residentes e domiciliados na Rua Augusto Francisco

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVKQX-63VC2-WZTCM-RGUU8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

282

F

2

Ipaussu,

(continuação do R.5- 2882)

Gomes, 85, Ipaussu (SP); 3-) Fração ideal correspondente a **16,66%** do imóvel: **MARCOS VITOR BALDON**, brasileiro, menor, solteiro, estudante, portador da cédula de identidade RG nº 54.381.510-9, inscrito no CPF/MF sob nº 428.840.958-61, residente e domiciliado na Rua Genésio Benedito Cavezalle, 131, Ipaussu (SP). Conforme consta das fls. 54 dos autos, o ITCMD foi integralmente recolhido e a Declaração sobre Operações Imobiliárias será emitida por esta Serventia no prazo legal.

Márcio Gandini Caldeira, Oficial de Registro.

AV.6 - 2882 - Em 15 de Agosto de 2018. Prenotação nº 14.448, de 09/08/2018.

DEMOLIÇÃO - Pelo requerimento firmado pela coproprietária RITA DE CÁSSIA CONVENTO BALDON, já qualificada, datado de 09/08/2018, expedido em Ipaussu-SP, instruído com: 1) Certidão expedida Prefeitura Municipal de Ipaussu-SP, datada de 13/07/2018, assinada digitalmente pelo Chefe Depto. da Receita, José Valter Biancão; 2) Alvará de Demolição nº 03/11, expedido aos 27/07/2011, pelo Departamento de Obras e Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Ipaussu-SP, subscrito pela Engenheira Civil Rosária Mazzante de Paula Giacon; e 3) Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 001672018-88888835, expedida aos 30/07/2018, procede-se a presente averbação para constar a **demolição de 0,72 metros quadrados de área residencial** no imóvel objeto desta matrícula, remanescendo uma área residencial construída total de **128,28 metros quadrados**.

Fabiane Bardeli, Escrevente. *Fabiane Bardeli*

AV.7 - 2882 - Em 15 de Agosto de 2018. Prenotação nº 14.448, de 09/08/2018.

AMPLIAÇÃO - Pelo requerimento firmado pela coproprietária RITA DE CÁSSIA CONVENTO BALDON, já qualificada, datado de 09/08/2018, expedido em Ipaussu-SP, instruído com Certidão expedida Prefeitura Municipal de Ipaussu-SP, datada de 13/07/2018, assinada digitalmente pelo Chefe Depto. da Receita, José Valter Biancão, procede-se a presente averbação para constar que foi **ampliado em 100,44 metros quadrados de área residencial** no imóvel objeto desta matrícula, passando a área construída do imóvel a perfazer um total de **228,72 metros quadrados**. Foram apresentados os seguintes documentos: 1) Habite-se nº 19/18, expedido aos 11/07/2018, pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras, e Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Ipaussu/SP, subscrito pela Engenheira Civil Rosária Mazzante de Paula Giacon, inscrita no CREA sob o nº 0600990488; 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (CND) nº 001672018-88888835, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 30/07/2018.

Fabiane Bardeli, Escrevente. *Fabiane Bardeli*

AV.8 - 2882 - Em 18 de julho de 2023. Prenotação nº 21.376 de 05/07/2023.

ESPECIALIDADE OBJETIVA - Nos termos da autorização contida no Instrumento Particular objeto do R.9 a seguir, instruído com Certidão de Valor Venal emitida eletronicamente pela Prefeitura Municipal de Ipaussu/SP, datada de 13/07/2023, com código de verificação nº DGMFDD-002171/2023, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula se encontra cadastrado em referida municipalidade sob o nº **1202**.

Selo digital: 145607331000000014124223SFabiane Bardeli de Souza, Escrevente. *Fabiane Bardeli*

R.9 - 2882 - Em 18 de julho de 2023. Prenotação nº 21.376 de 05/07/2023.

VENDA E COMPRA - Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo, e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - **Sistema Financeiro da Habitação**, nº 1.4444.2126878-9, expedido em Avaré/SP, datado de 28/06/2023, os coproprietários 1) RITA DE CÁSSIA CONVENTO BALDON, já qualificada, na proporção de 50%; 2) MARCOS VITOR BALDON, já qualificado, na proporção de 16,66%; 3) ELTON RODRIGO BALDON com anuência de seu cônjuge Rosemaira Russo Baldon, já qualificados, na proporção de 16,66%; 4) LIVIA DAFINI BALDON JEROMINI com anuência de seu cônjuge Eduardo Aparecido Jeromini, já qualificados, na proporção de 16,66%, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$ 625.000,00**, para **JOSÉ OSVALDO BADONA**, brasileiro, administrador, divorciado, filho de Rita Ignez Baggio Badona e de Flavio Badona, inscrito no CPF/MF sob o nº 046.767.719-08, residente e domiciliado na Rua Luiz de Souza Coelho, nº 215, centro, em Ipaussu/SP. ITBI recolhido. Valor venal do imóvel (2023): R\$ 228.893,52.

Selo digital: 145607321000000014124323SFabiane Bardeli de Souza, Escrevente. *Fabiane Bardeli*

R.10 - 2882 - Em 18 de julho de 2023. Prenotação nº 21.376 de 05/07/2023.



Valide aqui este documento

2882

F

2v

VERSO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Instrumento Particular objeto do R.9 acima, o proprietário JOSÉ OSVALDO BADONA, já qualificado, em garantia do pagamento da dívida no valor de **R\$ 500.000,00 ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, dívida está a ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial total de R\$ 4.371,00, vencendo-se a primeira delas em 04/08/2023 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com taxa anual de juros contratada nominal de 9,5598% e efetiva de 9,9900%. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 625.000,00, atualizado monetariamente até o dia do leilão, com as demais condições constantes do título.

Selo digital: 1456073210000000141244230

Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente. *Fabiane*

AV.11 – 2882 – Em 18 de julho de 2023. Prenotação nº 21.376 de 05/07/2023.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – Nos termos do artigo 18, parágrafo 5º da Lei 10.931/04, procede-se à presente averbação para fazer constar que foi emitida **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL E CARTULAR** nº 1.4444.2126878-9, série 0623, não havendo Instituição Custodiante, por se tratar de cédula emitida no modelo cartular, nos termos do art. 19, inciso II da Lei 10.931/04.

Selo digital: 1456073E10000000141245230

Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente. *Fabiane*

AV.12 – 2882 – Em 25 de agosto de 2026. Prenotação nº 25.352, de 06/05/2026.

CEP – Nos termos do contido no art. 440-AQ, §1º, alínea "a" e § 3º, do Provimento nº 149 do CNJ, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o **Código de Endereçamento Postal (CEP): 18950-306**.

Selo digital: 1456073E1000000017705426N

Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente Autorizada. *Fabiane*

AV.13 – 2882 – Em 25 de agosto de 2026. Prenotação nº 25.352, de 06/05/2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE – Pelo requerimento de consolidação de propriedade expedido em Florianópolis/SC, datado de 20/08/2026, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI), promove-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, §7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo sido avaliado o imóvel em **R\$ 678.373,50**. O fiduciante JOSÉ OSVALDO BADONA, acima qualificado, foi intimado para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação, ainda, que após o término do prazo de 15 (quinze) dias, foi respeitado o prazo de 30 (trinta) dias para a consolidação da propriedade, conforme disposto no artigo 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97. O prazo transcorreu sem purgação da mora.

Selo digital: 1456073210000000177055269

Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente Autorizada. *Fabiane*

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia útil anterior. **Matrícula nº: 2882 . Ipaussu-SP, terça-feira, 25 de agosto de 2026. Assinada digitalmente por Fabiane Bardeli de Souza, Escrevente Autorizada.** As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas em registra.onr.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

EMOLUMENTOS	R\$ 45,88
SINOREG	R\$ 2,41
AO ESTADO	R\$ 13,04
A SEFAZ	R\$ 8,92
TRIB. JUST.	R\$ 3,15
ISSQN	R\$ 2,29
MP	R\$ 2,20
TOTAL	R\$ 77,89

(selos e contribuições recolhidos por verba).

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1456073C3000000017707426N