



Valide aqui CNM: 111534.2.0141994-80  
este documento

## livro N° 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

141.994

FOLHA

01

*Joac*

CNM: 111534.2.0141994-80

Bauru, 30 de Novembro de 2023

**IMÓVEL: APARTAMENTO** nº 104, localizado no 10º pavimento, do Torre Kyoto - bloco A, do **RESIDENCIAL ORIENTE**, situado na Rua Alaska, nº 12-10, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: real privativa - 102,1200 metros quadrados; real comum (divisão não proporcional) - 8,0863 metros quadrados; real comum (divisão proporcional) - 50,9711 metros quadrados; real total - 161,1774 metros quadrados, com a fração ideal de 0,4998412% ou 32,029824096 metros quadrados no terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, formado pela totalidade dos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, da quadra nº 27, do loteamento denominado Jardim Terra Branca, com a área de 6.408,00 metros quadrados, matriculado sob o nº 85.332, nesta Serventia, onde acha-se registrada sob o nº 16, a instituição e especificação condoninal (parcial), estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 7.911. Cadastro PMB: 5/0432/002. (em maior área).

**PROPRIETÁRIA: IPE AZUL – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, NIRE 35225465671, com sede nesta cidade, na Rua Sebastião Lins nº 1-55, sala A, CNPJ 13.852.719/0001-00.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/85.332 em 15/07/2011. A presente foi aberta de acordo com o item 53, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 88/1989.

Selo digital: 1115343140000000556769237

*Tânia Paula Bueno Pilastri*  
Tânia Paula Bueno Pilastri  
Escrevente

*Joac*  
José Alexandre Dias Canheo  
Oficial

Protocolo/Microfilme 389807 de 27/10/2023 – ALS/TPBP.

Av.1/141.994, em 30 de novembro de 2023.

Procede-se a presente para consignar que, nos termos Cédula de Crédito Bancário - CCB – Limite Guarda-Chuva – Abertura de Limite de Crédito – Número 1433844, emitida em Bauru/SP, aos 7/7/2023, objeto do R.13/85.332, o imóvel nesta descrito (em maior área), foi dado em **Alienação Fiduciária**, à credora **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO – SICOOB COCRED**, com sede em Sertãozinho/SP, na Avenida João Bombonato, 168, Residencial e Comercial Montecarlo, CNPJ 71.328.769/0001-81, em garantia do pagamento, da importância de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). 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 fiduciário. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude da não purgação da mora e consequente inadimplemento

Continua no verso

Página: 0001/0006



Valide aqui CNM: 111534.2.0141994-80  
este documento

MATRÍCULA

141.994

FOLHA

01

VERSO

CNM: 111534.2.0141994-80

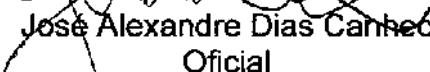
absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento objeto do citado registro.

Selo Digital: 1115343J4000000055692623C

  
Tânia Paula Bueno Pilastri

Escrevente

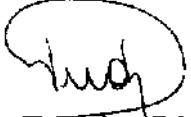
Protocolo/Microfilme 389807 de 27/10/2023 – ALS/TPBP.

  
José Alexandre Dias Canheo

Oficial

Av.2/141.994, em 25 de janeiro de 2024.

Por instrumento particular (termo de cancelamento) datado de 18/1/2024, subscrito por Marcos Roberto Petri e Antonio Cláudio Rodrigues, representantes legais da credora Sicoob Cocred – Cooperativa de Crédito, procede-se a presente para consignar o **cancelamento da alienação fiduciária** constante da Av.1, desta matrícula, originária do R.13/85.332, conforme autorização da credora supracitada. 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, e resultou negativa em relação às partes (códigos hash: 3f6b 2b0a 4b24 936f a73a 559f 0fab 05e2 efa8 88b3 - 3d26 3a11 52d2 ffcc 5ca1 c835 3c26 219b c915 ad25).

  
Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza  
oficial substituta

  
Cláudio Augusto Gazeto  
oficial substituto

Emols. R\$9,86; Est. R\$2,80; Sec. Faz. R\$1,92; RC. R\$0,52; TJ. R\$0,68; ISS. R\$0,20; MP. R\$0,47. Selo digital nº 111534331000000057249024P.  
gs Protocolo/microfilme 392.854, de 23/1/2024.

R.3/141.994, em 30 de julho de 2024.

**ÔNUS: Alienação Fiduciária.**

**TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 540039, emitida em Bauru/SP, aos 29/7/2024.

**EMITENTE:** CACTUS INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS E DERIVADOS, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., NIRE 35220744946, com sede em Duartina, SP, na Rodovia Ubirajara a Duartina, km 25, DRT 1, s/nº, CNPJ 10.494.036/0001-22, no ato representada por Jaqueline Pedrozo, CPF 335.577.338-74 e Cláudio Aparecido Campanhã Canelada, CPF 015.326.468-36 (documento comprobatório anexo ao título).

Continua na ficha nº 02

MOD.1

Página: 0002/0006



Valida aqui  
este documento

CNM: 111534.2.0141994-80

## livro N° 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

141.994

FOLHA

02

CNM: 111534.2.0141994-80

Bauru, 30 de Julho de 2024

**AVALISTAS:** CLÁUDIO APARECIDO CAMPANHÃ CANELADA, brasileiro, divorciado, diretor geral de empresas e organizações, RG 12.311.214-SSP/SP, CPF 015.326.468-36, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda das Sibipirunas, nº 4-44, Parque Residencial Paineiras; e JAQUELINE PEDROZO, brasileira, solteira, maior, administradora, CNH 02718366650-DETRAN/SP, CPF 335.577.338-74, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Flordalisa Meira Monte, nº 1-29, Núcleo Habitacional Vereador Edson Francisco da Silva.

**GARANTIDORA:** IPÊ AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na rua Colômbia, nº 7-46, Jardim Terra Branca, CNPJ 13.852.719/0001-00, no ato representada por Cláudio Aparecido Campanhã Canelada, CPF 015.326.468-36 (documentos comprobatórios microfilmados sob nº 382.183, nesta Serventia).

**CREDORA:** SICOOB MANTIQUEIRA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO (SICOOB MANTIQUEIRA), com sede em Taubaté/SP, na Praça Holanda, nº 80, Jardim das Nações, CNPJ 71.698.674/0001-50.

**VALOR TOTAL:** R\$7.131.207,01 (sete milhões, cento e trinta mil, duzentos e sete reais e um centavo).

**VENCIMENTO DA OPERAÇÃO:** 20/10/2034.

**ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa efetiva de juros remuneratórios pré-fixada: 0,7000% a.m. / 8,7310% a.a. / Juros de Mora: 1,00% a.m.

**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC Decrescente.

**CET:** 0,74% a.m. / 9,37% a.a.

**FORMA DE PAGAMENTO:** 120 (cento e vinte) parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 21/11/2024 e a última em 20/10/2034.

**PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO:** Bauru/SP.

**OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 141.980, 141.989, 141.987, 141.990, 141.992, 141.996, 141.999, 142.002 e 142.004, desta Serventia, de propriedade da garantidora. Valor de avaliação individual: R\$850.000,00. Foram emitidas em nome da garantidora, as seguintes certidões: certidão negativa de débitos Relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, com código de controle BD07.1AC1.CBF9.929D, através do site do Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, aos 29/7/2024, válida até 25/1/2025; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob o número 52163835/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 29/7/2024, válida até 25/1/2025. 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 da credora fiduciária. 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

Continua no verso

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QUIXZT-W9LQ3-A5RFY-YDDAW>

Página: 0003/0006



Valide aqui  
este documento

CNM: 111534.2.0141994-80

MATRÍCULA

141.994

FOLHA

02

VERSO

CNM: 111534.2.0141994-80

de Indisponibilidade de Bens, a qual resultou negativa (códigos hash: 6f7c 36ea 4b70 9f89 736f de63 bec5 73fd 7cda ad15 - fb2d fd5b fdd6 5889 1022 5abe 06ba dbdf ca57 cff6 - d792 d981 7b21 073d 93f5 1657 efd4 04ea 4473 c3f5 - f572 d674 b538 778c 3f09 6e8e 289f 3bed e5d2 2673 - 1991 a364 d76a 2534 02d4 df8f fc90 e8dc 7df1 c3a4). Demais cláusulas e 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.

~~Thiago Neves Pereira~~  
Escrivente

Emols. R\$2.147,93; Est.R\$610,46; Sec.Faz.R\$417,83; RC.R\$113,05; TJ.R\$147,42; ISS.R\$42,95; MP.R\$103,10. Selo digital: 11153432100000062852924H.  
Protocolo/Microfilme 400.010 de 29/7/2024 – tnp/cag.

~~Cláudio Augusto Gázeto~~  
Oficial Substituto

R.4/141.994, em 7 de abril de 2025.

Por escritura lavrada em 21/3/2025, no 3º Tabelião de Notas de Taubaté, SP, livro 507, páginas 235/246 (exibida 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), **SICOOB MANTIQUEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO**, CNPJ 71.698.674/0001-50, NIRE 35400023449, com sede na cidade de Taubaté, SP, na Praça Holanda, nº 80, Jardim das Nações, no ato, representada por seus diretores superintendentes, Rogério Sunti, CPF 625.914.959-04, e Evandro José Grachet, CPF 260.925.208-00, recebeu, a título de **dação em pagamento**, de **Ipê Azul – Construções e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ 13.852.719/0001-00, NIRE 35225465671, com sede nesta cidade, na Rua Alaska, nº 1210, apartamento 133, Jardim Terra Branca, no ato, representado por seu sócio, Cláudio Aparecido Campanha Canelada, CPF 015.326.468-36, os **direitos** que possui sobre o imóvel objeto desta matrícula (cep 17054-040), ao qual foi atribuído o valor R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), para liquidação total do débito, referente à alienação fiduciária objeto do R.3, desta matrícula, ficando, desta forma, **consolidada a plena propriedade** em favor da credora fiduciária, dispensados os procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/1997 (nos termos do item 257, capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). Foram apresentadas, em nome da transmitente, certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (código de controle: 919C.CAC5.3ADD.7BD7), datada de 5/2/2025, válida até 4/8/2025, emitida pela Receita Federal do Brasil; e a certidão

Continua na ficha nº03

MOD.1

Página: 0004/0004



Valide aqui  
este documento

CNM: 111534.2.0141994-80

**livro N° 2 - Registro Geral**

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

MATRÍCULA

141.994

FOLHA

03

CNM: 111534.2.0141994-80

Bauru, 07 de Abril de 2025

negativa de débitos trabalhistas, emitida em 21/3/2025, pela Justiça do Trabalho. 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 será microfilmada juntamente com o presente título e que resultou negativa em relação às partes (códigos hash: e5kn uc0v 0a - 67fb 7cty 7x - fmns zeuv e5). Valor venal proporcional (2025): R\$241.536,24.

Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza  
oficial substituta

Cláudio Augusto Gazeto  
oficial substituto

Emols. R\$2.248,76; Est. R\$639,12; Sec. Faz. R\$437,44; RC. R\$118,36; TJ. R\$154,34; ISS. R\$44,97; MP. R\$107,94.

Selo digital nº 111534321000000711411256.

gs Protocolo/microfilme nº 409.226, de 27/3/2025.

.....  
Av.5/141.994, em 7 de abril de 2025.

Procede-se a presente para consignar que em virtude consolidação de propriedade a dívida objeto do R.3, desta matrícula, foi declarada quitada; tudo nos termos da autorização constante da escritura de dação em pagamento de direitos sobre imóvel alienado lavrada em 21/3/2025, no 3º Tabelião de Notas de Taubaté, SP (livro 507, páginas 235/246).

Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza  
oficial substituta

Cláudio Augusto Gazeto  
oficial substituto

Emols. R\$528,23; Est. R\$150,13; Sec. Faz. R\$102,75; RC. R\$27,80; TJ. R\$36,25; ISS. R\$10,56; MP. R\$25,36. Selo digital nº 111534331000000711412252.

gs Protocolo/microfilme nº 409.226, de 27/3/2025.



Valide aqui **CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **141994**, 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, 14 de abril de 2025. 09:42:00 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

Oficial.....: R\$ 44,20  
Estado.....: R\$ 12,56  
Ipesp.....: R\$ 8,60  
Reg. Civil...: R\$ 2,33  
Trib. Just...: R\$ 3,03  
Ao Município.: R\$ 0,88  
Ao Min.Púb...: R\$ 2,12  
Total.....: R\$ 73,72  
Prazo de validade, para fins notariais e registrais, de 30 dias

Certidão de ato praticado protocolo nº: 409226

Controle:



965933

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:

1115343C3000000071141325G