



Validé aqui  
este documento

CNM: 111534.2.0141978-31

## Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

141.978

FOLHA

01

*José Alexandre Dias Canheo*

CNM: 111534.2.0141978-31

Bauru, 30 de Novembro de 2023

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 64, localizado no 6º 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/58/1989.

Selo digital: 11153431400000055675323K

*Tânia Paula Bueno Pilastri*

Tânia Paula Bueno Pilastri

Escrevente

*José Alexandre Dias Canheo*

José Alexandre Dias Canheo

Oficial

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

Av.1/141.978, 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  
este documento

CNM: 111534.2.0141978-31

**-MATRÍCULA**

141.978

-FOLHA-

01

VERSOS

CNM: 111534.2.0141978-31

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

Selo Digital: 1115343J4000000055691023P

Tânia Paula Bueno Pilastri

Tânia Paula Bueno Pilastri

## Escrevente

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

José Alexandre Dias Canhão

Official

Av.2/141.978, 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 matricula, 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 Indisponibilidades de Bens, e resultou negativa em relação ás partes (códigos hash: 3f6b 2b0a 4b24 936f a73a 559f 0fab 05e2 efaf 88b3 - 3d26 3a11 52d2 ffcc 5ca1 c635 3c26 219b c915 ad25).

Gedenilza Maria Teixeira Goes 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 11153433100000057247724D.

Protocolo/microfilme 392.854, de 23/1/2024.

R.3 /141.978, em 11 de julho de 2024.

#### **ÔNUS: Alienação Fiduciária.**

**TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 535660, emitida em Bauru/SP, aos  
8/7/2024.

**EMITENTE: CANTRILHA COMERCIAL E TRANSPORTES LTDA, NIRE 35225450231, com sede nesta cidade, na Avenida Getúlio Vargas, nº 22-25, Bloco 2, Sala 1.807, Edifício Prime Square, Parque Jardim Europa, CNPJ 14.082.182/0001-00, no ato representada por Jaqueline Pedrozo, CPF 335.577.338-74 (documento comprobatório anexo ao título).**

**AVALISTAS: CLÁUDIO APARECIDO CAMPANHÃ CANELADA**, brasileiro, divorciado, diretor geral de empresas e organizações, RG 12.311.214-SSP/SP, CPF

Continua na ficha nº 02

Top 1

Página: 0002/0006



Validé aqui  
este documento

CNM: 111534.2.0141978-31

## Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

141.978

FOLHA

02

CNM: 111534.2.0141978-31

Bauru, 11 de Julho de 2024

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\$4.197.101,98 (quatro milhões, cento e noventa e sete mil, cento e um reais e noventa e oito centavos).

**VENCIMENTO DA OPERAÇÃO:** 20/9/2034.

**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. / 9,38% a.a.

**FORMA DE PAGAMENTO:** 120 (cento e vinte) parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 21/10/2024, e a última em 20/9/2034.

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

**OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 141.981, 141.985, 142.005 e 142.010, desta Serventia, de propriedade da garantidora. Valor de avaliação individual: R\$850.000,00. Foram emitidas em nome da garantidora, as seguintes certidões: certidão positiva com efeitos de negativa de débitos Relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, com código de controle 6BFE.73A1.7DC1.F627, através do site do Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, aos 17/11/2023, válida até 15/5/2024; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 27271935/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 18/4/2024, válida até 15/10/2024 (Microfilme 395.895). 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 de Indisponibilidade de Bens, a qual resultou negativa (códigos hash: cffe cfcd 3430 8100 a741 2da9 fc3d d730 6d7a c1f2 // 850a 0060 c353 9e13

Continua no verso

Página: 0003/0006

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assessorador-web.onr.org.br/docs/57Y5F-DMPZN-A85E3-QGCUJ>

.onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Validé aqui  
este documento

CNM: 111534.2.0141978-31

MATRÍCULA

141.978

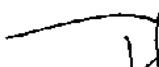
FOLHA

02

VERSO

CNM: 111534.2.0141978-31

d974 49ee f337 6c99 0ca5 2d31). 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.

  
Renata Monteiro Vicente  
Escrevente

  
Cláudio Augusto Gazeto  
Oficial Substituto

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: 111534321000000622380243.  
Protocolo/Microfilme 399.244 de 10/7/2024 - RMV/CAG.

R.4/141.978, em 9 de abril de 2025.

Por escritura lavrada em 21/3/2025, no 3º Tabelião de Notas de Taubaté, SP, livro 507, páginas 211/220, acompanhada pela ata retificativa lavrada em 4/4/2025, no referido tabelião, livro 508, página 84 (exibidas 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 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

Continua na ficha nº 03

Mod.1

Página: 0004/0006



Validé aqui  
este documento

CNM: 111534.2.0141978-31

**livro N° 2 - Registro Geral**

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

MATRÍCULA

141.978

FOLHA

03

CNM: 111534.2.0141978-31

Bauru, 09 de Abril de 2025

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

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 11153432100000071234425Y.

gs Protocolo/microfilme nº 409.227, de 27/3/2025.

.....  
Av.5/141.978, em 9 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 211/220, acompanhada pela ata retificativa lavrada em 4/4/2025, no referido tabelião, livro 508, página 84.

Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza  
oficial substituta

Emols. R\$698,31; Est. R\$198,47; Sec. Faz. R\$135,84; RC. R\$36,75; TJ. R\$47,93; ISS. R\$13,96; MP. R\$33,52. Selo digital nº 11153433100000071234525U.

gs Protocolo/microfilme nº 409.227, de 27/3/2025.



Valide aqui **CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **141978**, 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, 15 de abril de 2025. 14:25:26 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: 409227

Controle:



966312

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:

1115343C30000000712346258