



Valide aqui CNM: 111534.2.0141964-73

este documento Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA  
141.964

FOLHA  
01

CNM: 111534.2.0141964-73  
Bauru, 30 de Novembro de 2023

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32**, localizado no 3º 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 condominial (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: 111534314000000055673923A

Tânia Paula Bueno Pilastrri  
Escrevente

José Alexandre Dias Canheo  
Oficial

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

Av. 1/141.964, 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 conseqüente inadimplemento

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q73YW-APW7L-EECN5-B38Y3>

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





Valide aqui CNM: 111534.2.0141964-73  
este documento

MATRÍCULA

141.964

FOLHA

01

VERSO

CNM: 111534.2.0141964-73

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

Selo Digital: 1115343J40000000556896237

  
Tânia Paula Bueno Pilastrri

Escrevente

  
José Alexandre Dias Canheo


Oficial

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

Av.2/141.964, 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 c635 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; T.J. R\$0,68; ISS. R\$0,20; MP. R\$0,47. Selo digital nº 111534331000000057246424K.  
gs Protocolo/microfilme 392.854, de 23/1/2024.

R.3/141.964, em 7 de março de 2024.

ÔNUS: Alienação Fiduciária.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 482099, emitida em Bauru/SP, aos 6/3/2024.

**EMITENTE / GARANTIDORA: IPÊ AZUL - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, NIRE 35225465671, com sede nesta cidade, na rua Colômbia, nº 7-46, Jardim Terra Branca, CNPJ 13.852.719/0001-00.

**AVALISTAS: CLÁUDIO APARECIDO CAMPANHA CANELADA**, CNH 01675905209-DETRAN/SP, CPF 015.326.468-36, e sua mulher **SILVANA GREGÓRIO COLAÇO CANELADA**, CNH 02076770609-DETRAN/SP, CPF 146.288.918-26, brasileiros, casados sob o regime da comunhão Parcial de Bens, na

Continua na ficha nº 02

MOD.1

Página: 0002/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q73YW-APW7L-EECN5-B38Y3>

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

ri digital



ONR



Valide aqui este documento CNM: 111534.2.0141964-73

**Registro N° 2 - Registro Geral**

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

MATRÍCULA  
141.964

FOLHA  
02

CNM: 111534.2.0141964-73  
Bauru, 07 de Março de 2024

vigência da Lei 6.515/1977, diretores gerais de empresa e organizações, residentes e domiciliados nesta cidade, na Alameda das Sibipirunas, nº 4-44, Complemento 51, Parque Residencial Paineiras.

**CREDORES: 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\$1.036.645,84 (um milhão, trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos).**

**ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa efetiva de juros remuneratórios pré-fixada: 0,6000% a.m. / 7,4424% a.a. Juros de Mora: 1,00% a.m.**

**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC Decrescente.**

**CET: 0,68% a.m. / 8,55% a.a.**

**FORMA DE PAGAMENTO: 60 (sessenta) parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15/4/2024, e a última em 15/3/2029.**

**DATA DE VENCIMENTO: 15/3/2029.**

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

**OBJETO DA GARANTIA: O imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas sob os números 142.038 e 142.039, desta Serventia, de propriedade da emitente / garantidora, avaliados em R\$970.000,00. Valor individual de avaliação: R\$850.000,00. Foram emitidas em nome da mesma, as seguintes certidões: certidão negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, com código de controle OCEA.FBE9.0FF5.21BF, através do site do Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, aos 26/9/2023, válida até 24/3/2024; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 15757845/2024, através do site da Justiça do Trabalho, aos 7/3/2024, válida até 3/9/2024 (Microfilme 394.357). 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: 5deb 5ac9 1c93 dcfb 9025 74c0 d600 62cd eaef fb1d // 6834 fc42 1e71 65d7 24d9 847b 8270 6425 6f69 7c6f). 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~~

Cláudio Augusto Gazeto  
Oficial Substituto

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q73YW-APW7L-EECN5-B38Y3>



Valide aqui CNM: 111534.2.0141964-73  
este documento

MATRÍCULA

141.964

FOLHA

02

VERSO

CNM: 111534.2.0141964-73

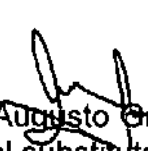
Emols.R\$1.644,93; Est.R\$467,51; Sec.Faz.R\$319,98; RC.R\$86,58; TJ.R\$112,89; ISS.R\$32,89; MP.R\$78,96 (Item 1.2, das Notas Explicativas, anexa à Lei Estadual 11.331/02). Selo digital: 111534321000000058453424J.

Protocolo/Microfilme 394.354 de 7/3/2024 – tnp/cag.

R.4/141.964, em 7 de abril de 2025.

Por escritura lavrada em 21/3/2025, no 3º Tabelião de Notas de Taubaté, SP, livro 507, páginas 221/230 (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 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 Goes de Souza  
oficial substituta

  
Cláudio Augusto Gazeto  
oficial substituto  
Continua na ficha nº 03

MOD.1

Página: 0004/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q73YW-APW7L-EECN5-B38Y3>

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

ri digital

ONR



Valide aqui este documento

CNM: 111534.2.0141984-73

**Livro Nº 2 - Registro Geral**

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

MATRÍCULA  
141.964

FOLHA  
03

CNM: 111534.2.0141964-73  
Bauru, 07 de Abril de 2025

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 111534321000000071143625U.

gs Protocolo/microfilme nº 409.228, de 27/3/2025.

Av.5/141.964, em 7 de abril de 2025.

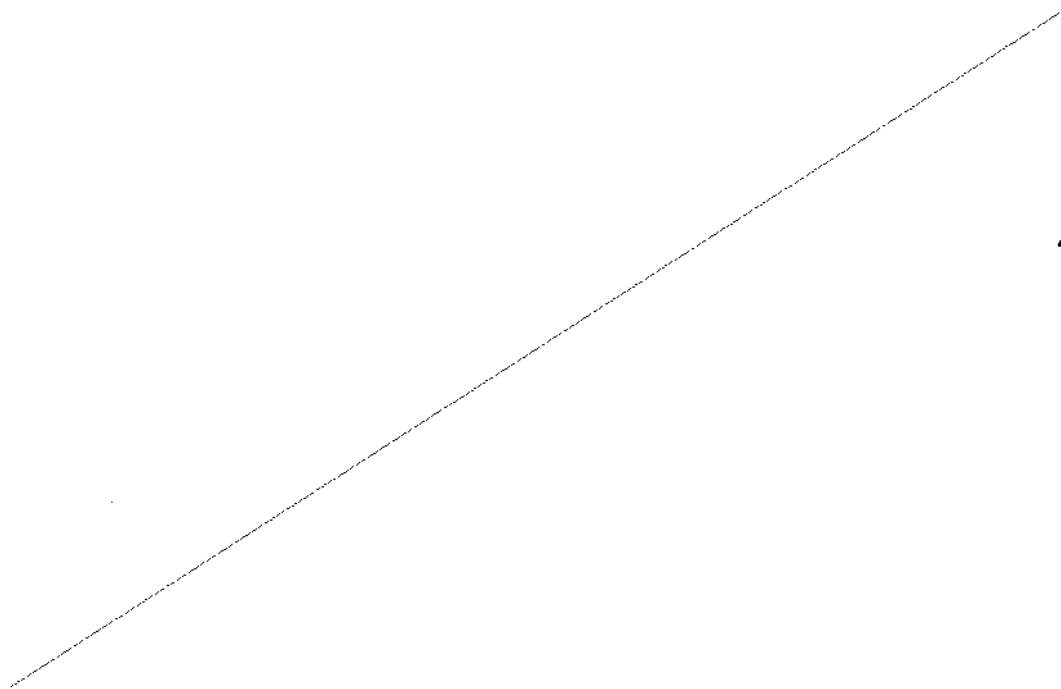
Procede-se a presente para consignar que em virtude consolidação de propriedade a dívida objeto do R.3, desta matrícula, foi declarada quitada; tudo nos termos da autorização constante da escritura de dação em pagamento de direitos sobre imóvel alienado lavrada em 21/3/2025, no 3º Tabelião de Notas de Taubaté, SP (livro 507, páginas 221/230).

Gedenilza Maria Teixeira Goes de Souza  
oficial substituta

Cláudio Augusto Gazeto  
oficial substituto

Emols. R\$434,79; Est. R\$123,57; Sec. Faz. R\$84,58; RC. R\$22,88; TJ. R\$29,84; ISS. R\$8,69; MP. R\$20,87. Selo digital nº 111534331000000071143725Q.

gs Protocolo/microfilme nº 409.228, de 27/3/2025.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q73YW-APW7L-EECN5-B38Y3>



Valide aqui este documento: **CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **141964**, 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. 09:50:14 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: 409228

Controle:



965944

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:

1115343C30000000711438254

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q73YW-APW7L-EECN5-B38Y3>