


**Livro Nº 2 - Registro Geral**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

73.826

FOLHA

01



Bauru, 25 de Maio de 2000

**IMÓVEL:** - O TERRENO sem benfeitorias, destacado do terreno formado pela totalidade dos lotes 1 e 22, agora identificado como parte do lote 22 da Quadra J do PARQUE SANTA CANDIDA, situado na Rua João Fendel, quarteirão 2, lado par, distante 32,16 metros da esquina da Rua Ezequiel Mendonça, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 246,24 m<sup>2</sup>., medindo 6,84 metros de frente e de fundos, por 36,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada Rua João Fendel, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, divide com os lotes 19, 20 e 21, do lado esquerdo, divide com o terreno destacado dos lotes 1 e 22, identificado como o terreno formado pela totalidade do lote 1 e parte do lote 22, e pelos fundos, divide com os lotes 4 e 18. **PMB:** - 5/1288/37.

**PROPRIETARIOS:** - WALDOVINO RAMALHO, lavrador, filho de Jacintho Ramalho e Eliza Maria Custódia, e sua mulher, MARIA DE LOURDES ABREU RAMALHO, doméstica, filha de Augusto de Abreu Costa e Maria de Jesus G. Simões, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão legal de bens, antes da lei 6.515/77, domiciliados e residentes no distrito de Julio de Mesquita, Comarca de Cafelândia/sp.

T.A. nº 16.408, deste Cartório (30/11/51). **OBS:** - A matrícula acima foi aberta em virtude da divisão do imóvel objeto da matrícula nº 68.397.

A escrevente autorizada,  
Emols. R\$3,70; Est. R\$1,18; Apos. R\$0,74; orç. 24753/1a/M:163179/f. sai.

.....  
Av.1/73.826, em 17 de maio de 2022.

Procede-se a presente para constar: a) o falecimento de Maria de Lourdes Abreu Ramalho, ocorrido em 1/1/1968, conforme comprova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de Cafelândia, SP, extraída do termo 14.164, lavrado à folha 97 verso do livro C-16; b) o falecimento de José Carlos Ramalho, ocorrido em 28/3/1969, conforme comprova a certidão de óbito expedida em 2/10/1985, pelo Oficial do Primeiro Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de Bauru, SP, extraída do termo 29.906, lavrado à folha 461 do livro C-50; c) o falecimento de Waldovino Ramalho, ocorrido em 19/9/1979, conforme comprova a certidão de óbito expedida em 2/8/1985, pelo Oficial do Primeiro Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de Lins, SP, extraída do termo 1.365, lavrado à folha 77 verso do livro C-37; e d) o casamento de Orlando João Tapia Esteves e Edna Santa Navarro Ramalho, realizado em 5/6/1971, sob o regime da comunhão universal de bens, continua no verso

MATRÍCULA

73.826

FOLHA

01

verso

passando, a contraente, a se chamar Edna Santa Navarro Tapia, comprova a certidão expedida em 2/9/1987, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 27º Subdistrito – Tatuape, São Paulo, SP, extraída do termo 46.402, lavrado à folha 23 verso do livro B-117, cujas cópias integram o título a seguir registrado.

  
Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza  
oficiala substituta

  
Cláudio Augusto Gazeto  
oficial substituto

Justiça Gratuita, nos termos do artigo 9º, inciso II, da Lei Estadual nº 11.331, de 26/12/2002. Selo digital nº 1115343E1000000040134422M.

gs Protocolo/microfilme 371.692, de 12/5/2022.

.....  
R.2/73.826, em 17 de maio de 2022.

Por formal de partilha expedido em 16/3/2022, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara de Família e das Sucessões da comarca de Bauru/SP, extraído dos autos da ação de inventário nº 0004628-29.1994.8.26.0071 dos bens deixados pelos falecimentos de Maria de Lourdes Abreu Ramalho (CPF 432.998.498-91), José Carlos Ramalho (CPF 900.817.758-73) e Waldovino Ramalho (CPF 334.622.408-20), homologada por sentença proferida em 27/12/1999, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da Vara acima referida, Dr. Silvio José Pinheiro dos Santos, transitada em julgado aos 23/2/2000, acompanhado pela escritura de cessão de direitos hereditários lavrada em 14/10/1993, no 1º Cartório de Notas de Bauru (livro 678, folha 47 verso), foi partilhado à meeira **EDNA SANTA NAVARRO TAPIA**, do lar, RG 13.348.828, CPF 255.494.928-06, casada sob o regime da comunhão universal de bens, em 5/6/1971, com **Orlando João Tapia Esteves**, ajustador mecânico, CPF 395.252.528-68, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 1.473, e a herdeira filha, **MARIA DE LOURDES NAVARRO HASHIMOTO**, RG 18.660.836-6, CPF 075.507.208-19, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 22/10/1987, com Antonio Henrique Teixeira Hashimoto, CPF 089.438.138-56, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Cambé, PR, na Rua Umuarama, nº 202, Jardim Silvino, o imóvel objeto desta matrícula (cep 17057-661), avaliado em R\$379,11 (trezentos e setenta e nove reais e onze centavos), na proporção de **25%** à meeira e **75%** à herdeira filha. 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 (códigos hash: 33bd 3d65 bd59 b6ac

continua na ficha nº 02

MOD. 1

Página: 0002/0008

**Livro Nº 2 - Registro Geral**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

CNS 11.153-4

MATRÍCULA

73.826

FOLHA

02

Bauru, 17 de Maio de 2022

6971 2833 8c70 8bfd 515e 8ca7 - 7a93 1757 7286 4fc8 ec29 f9bf b892 8db1 c3c7  
dce2 - 35cf d5e1 06dd f839 ada6 5941 8b94 6f41 fb5 99b3 - 758f 9981 54c0 320c  
4fac 02bf 25ea 0f50 eb41 f066 - 9402 eb9e 532b ddfd 6161 72fe ecdd bd12 8de4  
c6af - 3544 1192 9cd3 756e ce6e 7f66 4f63 ef32 aaf3 9cb5). Valor venal total (2022):  
R\$13.543,20.

  
Gedenilza Maria Teixeira Goes de Souza  
oficiala substituta

  
Cláudio Augusto Gazeto  
oficial substituto


Justiça Gratuita, nos termos do artigo 9º, inciso II, da Lei Estadual nº 11.331, de  
26/12/2002. Selo digital nº 1115343E1000000040134522K.

gs Protocolo/microfilme 371.692, de 12/5/2022.

Av.3/73.826, em 14 de dezembro de 2022.

Por autorização inserida na escritura a seguir registrada, procede-se a presente para constar: **a) a separação consensual** de Antonio Henrique Teixeira Hashimoto e Maria de Lourdes Navarro Hashimoto, por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito, da 2ª Vara da Família da comarca de Londrina/PR, Exmo. Dr. Fabio Marcondes Leite, proferida aos 25/4/1997, transitada em julgado, extraída dos autos do processo nº 513/97, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, Maria de Lourdes Navarro Ramalho; constou ainda **b) a conversão da separação consensual em divórcio** do casal supracitado, por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e do Acidente de Trabalho da comarca de Londrina/PR, Exmo. Dr. Fabio Marcondes Leite, proferida aos 8/7/1998, transitada em julgado, extraída dos autos do processo nº 893/98, conforme comprova a certidão materializada aos 8/12/2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Paulo - 17º Subdistrito - Bela Vista, extraída do termo 7607, lavrado à folha 123 do livro B-26; e **c) o casamento** de Oséias dos Santos Carolino (filho de José Sebastião Carolino e Ivete dos Santos Carolino, CPF 039.029.969-35) e Maria de Lourdes Navarro Ramalho (filha de José Carlos Ramalho e Edna Santa Navarro Ramalho, CPF 075.507.208-19), contraído aos 10/1/2004, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a chamar-se Maria de Lourdes Navarro Ramalho Carolino, conforme comprova a certidão expedida aos 1º/12/2022, pelo 2º Ofício de Registro Civil e 7º Tabelionato de Notas de Londrina/PR, extraída do termo 28051, lavrado à folha 151 do livro B-62.

  
Leticia Caroline dos Rios  
Escrevente

  
Claudio Augusto Gazeto  
Oficial Substituto  
Continua no verso

MATRÍCULA

73.826

FOLHA

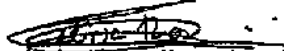
02

VERSO

Emols. R\$19,98; Est. R\$5,68; Sec.Faz. R\$3,89; RC. R\$1,05; TJ. R\$1,37; ISS. R\$0,39; MP. R\$0,96. Selo digital nº11153433100000045861322Q.  
Protocolo/microfilme 378.764, de 12/12/2022 - lcr.

R.4/73.826, em 14 de dezembro de 2022.

Por escritura de compra e venda lavrada no 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta comarca de Bauru, SP, aos 8/12/2022 (livro 1642, páginas 265/268), **STELA MARIA FLORENZANO**, brasileira, divorciada, não convivente em união estável, empresária, RG 6.722.540-SSP/SP, CPF 257.773.138-84, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Xavantes, nº 2-23, Vila Antártica, adquiriu de **Edna Santa Navarro Tapia**, RG 13.348.828-7-SSP/SP, e seu marido, **Orlando João Tapia Esteves**, lavrador, RG 4.113.869-7-SSP/SP, residentes e domiciliados em Londrina/PR, na Avenida Serra da Esperança, nº 614, Jardim Bandeirantes, já qualificados; e **Maria de Lourdes Navarro Ramalho Carolino**, RG 12.533.762-7-SESP/PR, já qualificada, autorizada por seu marido Oseias dos Santos Carolino, brasileiro, técnico de manutenção, RG 8.165.445-0-SESP/PR, CPF 039.029.969-35, residentes e domiciliados em Londrina/PR, na rua Serra do Roncador, nº 1036, Jardim Bandeirantes, neste ato *todos sendo representados* por seu procurador Luiz Carlos Lima da Silva, CPF 214.248.338-09 (documento de representação identificado no título), pelo preço de R\$47.000,00 (quarenta e sete mil reais) o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.057-661). Foram apresentadas, no ato, as certidões negativas de débitos trabalhistas, em nome dos transmitentes, sob os nºs 44351108, 44351369 e 44351458/2022, datadas de 8/12/2022, válidas até 6/6/2023, emitidas 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 resultou negativa em relação às pessoas contratantes (códigos hash: 8ac4 d3d1 7606 f4d5 c718 face e201 095d e7a8 8f5d; 9705 52ff a0ba 5213 efb6 931f 88ce c9e6 14f2 8031; cd33 7d74 f57b f6ff 3e77 fd52 9218 ad5a 2d20 d4f6; 2505 c379 5327 9c6b 2cb6 da57 e106 05b8 5da5 901c). Valor venal (2022): R\$13.543,20 / Base de cálculo do ITBI: R\$47.000,00. (Provimento CNJ 88/2019).

  
Leticia Caroline dos Rios  
Escrevente

  
Cláudio Augusto Szeto  
Oficial Substituto

Emols. R\$752,07; Est. R\$213,75; Sec.Faz. R\$146,30; RC. R\$39,58; TJ. R\$51,62; ISS. R\$15,04; MP. R\$36,10. Selo digital nº11153432100000045861422Q.  
Protocolo/microfilme 378.764, de 12/12/2022 - lcr.

Continua na ficha nº 03

M06.1

**Livro Nº 2 - Registro Geral**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

73.826

FOLHA

03

CNM: 111534.2.0073826-11

Bauru, 29 de Agosto de 2023

R.5/73.826, em 29 de agosto de 2023.

Por instrumento particular de venda e compra de terreno, mútuo para obras, com obrigações e Alienação Fiduciária em garantia - Carta de crédito individual CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, firmado em Bauru/SP, aos 15/8/2023, acompanhado de Anexos I e II, **JOÃO AUGUSTO HENRIQUE CINTRA**, brasileiro, solteiro, eletricitista, RG 56.953.262-0 SSP/SP, CPF 462.065.818-96, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Araçatuba, nº 3-83, adquiriu de **Stela Maria Florenzano**, já qualificada, pelo preço de R\$94.000,00 (noventa e quatro mil reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.057-661). O valor integral da transação está discriminado no próximo registro. Foi apresentada em nome da transmitente a certidão negativa de débitos trabalhistas sob o nº 44228937/2023, datada de 28/8/2023, válida até 24/2/2024, emitida 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 resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: b6c8 0dd5 fb85 e682 7911 be1d 096c e674 d594 74f1 - ad65 6f68 9d79 ee41 4c04 8a49 f00b 5c58 c710 f23e - 171f adac 5b24 6962 d211 0346 42d2 a9cc d8a5 da48). Valor venal (2023): R\$14.343,48.

~~NP.~~  
Thiago Neves Pereira  
Escrivente

Eduardo Camillo Paludetto  
Oficial Substituto

Emols.R\$402,97; Est.R\$114,53; Sec.Faz.R\$78,39; R.C.R\$21,21; T.J.R\$27,66; ISS.R\$8,05; MP.R\$19,34 (PMCMV - Medida Provisória nº 1.162, de 15/2/2023). Selo digital: 111534321000000052836223Y.

Protocolo/Microfilme 387.257 de 23/8/2023.

R.6/73.826, em 29 de agosto de 2023.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.5/73.826, **JOÃO AUGUSTO HENRIQUE CINTRA**, já qualificado, constitui-se devedor 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 Larissa Roldão Agarie, CPF 315.569.018-60 (procuração e substabelecimentos microfilmados sob os números 341.802 e 343.302, nesta Serventia), da importância de R\$104.724,00 (cento e quatro mil e setecentos e vinte e quatro 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: FGTS. Modalidade: Aquisição de terreno e construção. Sistema de

Continua no verso

MATRÍCULA

73.826

FOLHA

03

VERSO

CNM: 111534.2.0073826-11

amortização: PRICE. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$147.000,00. Prazo total (meses): 368. Encargo mensal inicial total: R\$581,54. Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/9/2023. 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 da credora fiduciária. Foi emitida em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob o número 44228886/2023, através do site da Justiça do Trabalho, aos 28/8/2023, válida até 24/2/2024. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

~~NP.~~  
Thiago Neves Pereira  
Escrevente

Eduardo Carrilho Paludetto  
Oficial Substituto  
Emols.R\$514,34; Est.R\$146,18; Sec.Faz.R\$100,05; R.C.R\$27,07; T.J.R\$35,30;  
ISS.R\$10,28; MP.R\$24,69 (PMCMV - Medida Provisória nº 1.162, de 15/2/2023).  
Selo digital: 111534321000000052836323W.  
Protocolo/Microfilme 387.257 de 23/8/2023.

.....  
Av.7/73.826, em 29 de agosto de 2023.

Os lotes destinados à construção de moradias no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, não poderão ser objeto de remembramento por um período de 15 anos.

~~NP.~~  
Thiago Neves Pereira  
Escrevente

Eduardo Carrilho Paludetto  
Oficial Substituto  
Selo digital: 1115343E10000000528364236.  
Protocolo/Microfilme 387.257 de 23/8/2023.

.....  
Av.8/73.826, em 24 de fevereiro de 2025.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 19/2/2025, subscrito por Milton Fontana, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (procuração e substabelecimento microfilmados sob o nº 390.028 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** (cep

Continua na ficha nº 04

MOB.1

**Livro Nº 2 - Registro Geral**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULOMATRÍCULA  
73.826FOLHA  
04CNM: 111534.2.0073826-11  
Bauru, 24 de Fevereiro de 2025

17.057-661), 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 do R.6 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de João Augusto Henrique Cintra, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$149.173,98 (cento e quarenta e nove mil, cento e setenta e três reais e noventa e oito 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: 563w 2nei 45 - 66pq esxt 81). Valor venal total (2025): R\$15.747,05 / Base de cálculo do ITBI: R\$149.173,98.

~~Thiago Neves Pereira~~  
Escrevente

~~Cláudio Augusto Gazeto~~  
Oficial Substituto

Emols. R\$317,81; Est. R\$90,32; Sec. Faz. R\$61,82; RC. R\$16,73; T.J. R\$21,81; ISS. R\$6,35; MP. R\$15,25. Selo digital nº 111534331000000069871125C.  
Protocolo/microfilme nº 403.871 de 4/11/2024 – tnp/cag.

**CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente certidão é composta de 8 **página(s)**, extraída da matrícula **73826**, 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, 27 de fevereiro de 2025. 11:19:41 Hs.** O Oficial.

\_\_\_\_\_  
José Alexandre Dias Canheo

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: 403871

Controle:



959641

Página: 0008/0008



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115343C3000000069871225Q



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 26KD8-FBY4B-R5DLF-25SYE

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/26KD8-FBY4B-R5DLF-25SYE>

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

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