CNM: 112631.2.0092857-36

IMÓVEL: O LOTE RESIDENCIAL sob nº 03, da quadra I, do loteamento denominado "Jardim Primavera", no município de **Arealva**, comarca de Bauru-SP, situado na lateral par do quarteirão 2 da Alameda das Margaridas. Distante 39,98 m do ponto de inicio da curvatura da confluência da Alameda das Margaridas com a Avenida das Camélias. Na frente, mede 16,70 m, onde confronta com a Alameda das Margaridas. No lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede 60,00 m onde confronta com o lote 2 da quadra I. No lado esquerdo, mede 60,00 m onde confronta com o lote 4 da quadra I. Nos fundos mede 16,70 m onde confronta com a Alameda dos Cravos, encerrando a área de 1.002,00 metros quadrados.

CADASTRO: 00.13.00.00 (da área total de implantação do empreendimento)

PROPRIETÁRIOS: **WALMYR JOSÉ DE ALICE,** que também se assina WLAMYR JOSÉ DE ALICE ou ainda VALMIR JOSÉ DE ALICE, agricultor, portador da CI.RG. nº 4.226.444 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 135.071.099/72, **casado** sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, **com DORACI DE LURDES FABRÍCIO DE ALICE,** que também assina DORACY FABRICIO DE ALICE, senhora do lar, portadora da CI.RG. nº 8.681.703 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF. sob nº 246.941.738/47, brasileiros, residentes e domiciliados nas dependências do Sítio São Gaspar, Bairro Soturninha.

REGISTRO ANTERIOR: **Matricula nº 79.281**, datada de 05/03/2001, **e seu registro nº 03 (do loteamento)**, datado de 13/12/2007, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP (A presente matrícula foi descerrada nos termos do permitido pelo item 45, "a", seção II, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). Prenotação nº 206.619, de 26/10/2007.

O Oficial Substituto, _____ [Rubens Pereira de Mello e Souza].

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

Av.01 – Em 13 de dezembro de 2007. Ao imóvel ora matriculado ficaram impostas pelos loteadores as seguintes restrições urbanísticas convencionais, conforme a documentação que instruiu o registro do empreendimento: a) A obra de interligação de água do lote na rede de abastecimento de água será de responsabilidade única do comprador, sendo obrigatória a utilização do ramal padronizado para o loteamento; **b)** A construção da fossa séptica, filtro anaeróbico e poço absorvente (sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos gerados, observando a distância mínima de 30 (trinta) metros entre o poço freático e o poço absorvente) será da responsabilidade única do comprador, sendo que a mesma deverá estar pronta e acabada antes da utilização do lote, obedecidas as

- continua no verso -

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 13/05/2025 11:54:56 - VALOR: R$ 22,13

CNM: 112631.2.0092857-36

normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 7229/93 e NBR 13969/97), conforme planta e memorial descritivo em anexo; **c)** O comprador deverá observar e cumprir rigorosamente as restrições impostas pela legislação relativa à proteção do meio ambiente e demais determinações dos órgãos públicos competentes relativamente a utilização e aproveitamento do lote objeto do contrato, não podendo, portanto, fazer instalações prejudiciais às unidades vizinhas, ou mesmo perturbar a paz e tranqüilidade (por exemplo: poluição sonora), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observados; **d)** Por outro lado, além da observância das leis, regulamentos e posturas retro referidos, deverá ainda, o comprador, observar, supletiva e cumulativamente, as restrições de natureza específica para o loteamento Jardim Primavera, do qual tem pleno conhecimento, e que tem por finalidade o direito de utilização e aproveitamento do lote objeto do contrato, que visa a proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos lotes; **e)** Em atendimento às exigências sanitárias, o comprador somente poderá iniciar suas construções após execução da fossa séptica e seus acessórios conforme o previsto no item "b"; **f)** o loteamento Jardim Primavera tem caráter residencial e não será permitido a subdivisão dos lotes ou seu fracionamento; **g)** Serão permitidas apenas edificações térreas, excetuando os lotes das quadras K e J; **h)** Os lotes destinam-se exclusivamente à chácaras residenciais, sendo proibida qualquer outra finalidade; **i)** Fica expressamente vedada a utilização na construção de zinco, folhas, taipa ou assemelhados, etc, observando que para as construções, o comprador se obriga a respeitar, além do acima mencionado, todas as normas contidas no Código de Construção Civil Brasileiro, assim como todas as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; **j)** Os compradores ficam obrigados ainda: **j-1)** cumprir as exigências das autoridades públicas em relação ao seu imóvel, mesmo que feitas em nome dos vendedores ou terceiros; **j-2)** não fazer aterros, desaterros, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que possua prejudicar os terrenos vizinhos; **j-3)** concordar com a passagem de tubulações de água por seu imóvel, bem como concordar com o escoamento de águas pluviais dos lotes vizinhos, quando a conformação do terreno exigir; **j-4)** respeitar as divisas do imóvel com relação aos terrenos limítrofes, uma vez que encontram-se devidamente demarcados; **j-5)** a demolir à sua custa qualquer construção que haja executado fora das condições estipuladas no presente ou em violação aos preceitos legais; **j-6)** não lançar lixo, detritos ou entulhos nos terrenos vizinhos, vias de circulação ou espaços livres; **e j-7)** não promover a implantação de quaisquer benfeitorias (especialmente a construção de pocilgas, cocheiras, granjas, etc) em seu imóvel, que venha a prejudicar os demais vizinhos ou seus proprietários.

Henivelto Vanderlei Faria — Roberto Alves

escreventes autorizados

Continua na folha nº 02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 13/05/2025 11:54:56 - VALOR: R$ 22,13

CNM: 112631.2.0092857-36

(Continuação da folha nº 01).....

Av.02 – Em 28 de junho de 2012. Pelo título do R.03, procede-se a presente para constar como sendo número **00.13.09.03** a inscrição do imóvel no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Arealva, conforme se constata do Atestado de Valor Venal emitido aos 16/04/2012 pela própria Prefeitura, que acompanha referido título.

Julio Roberto Oliveira Ros — Roberto Alves

Escreventes Autorizados

R.03 - Em 28 de junho de 2012. Por Instrumento Particular de Constituição da Sociedade Limitada, firmado em Bauru-SP aos 01/08/2010, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 35224651179 de 26/10/2010, acompanhado de Instrumento Particular de Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Limitada, firmado em Bauru aos 20/11/2010, registrado na JUCESP sob nº 388.087/10-9 de 26/11/2010, WALMYR JOSÉ DE ALICE e sua esposa, DORACI DE LURDES FABRÍCIO DE ALICE, domiciliados em Arealva-SP, onde residem na rua João Basílio nº 456, **transmitiram o imóvel para fins de integralização de capital à empresa, NGR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA,** sediada em Bauru, na rua Jaime Antonio Sbeghen nº 5-51, Vila Aviação, inscrita no CNPJ sob nº 12.845.051/0001-01, pelo valor de R$8.148,15 (oito mil, cento e quarenta e oito reais e quinze centavos). Valor venal: R$9.750,85. Prenotação nº 254.024 de 25/06/2012.

Julio Roberto Oliveira Ros — Roberto Alves

Escreventes Autorizados

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

R.04 - Em 28 de junho de 2012. Por Instrumento Particular de Venda e Compra lavrado nos termos do artigo 108 da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro, firmado em Bauru-SP aos 26/06/2012, NGR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, **vendeu o imóvel** a **MARCOS YONEZAWA**, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 18.395.855-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 105.336.398-24, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, com **MARTA HATSUE OKAMOTO YONEZAWA**, bancária, portadora da cédula de identidade RG nº 16.741.723-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 057.502.318-01, brasileiros, domiciliados em Bauru, onde residem na Rua Osvaldo Maiolo nº 1-45, Residencial Lago Sul, pelo preço de R$16.000,00 (dezesseis mil reais). Valor venal: R$9.750,85. Foram apresentados pela vendedora na lavratura do título as certidões: Negativa de

- continua no verso –

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 13/05/2025 11:54:56 - VALOR: R$ 22,13

CNM: 112631.2.0092857-36

Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda aos 17/04/2012, válida até 14/10/2012 sob nº 000052012-21023051; e Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal do Brasil – Procuradoria Geral da Fazenda Nacional – Ministério da Fazenda, aos 17/05/2012, válida até 13/11/2012, código de controle: 7CC2.9EE8.F26B.804F. Prenotação nº 254.028 de 25/06/2012.

Julio Roberto Oliveira Rós — Roberto Alves

Escreventes Autorizados

R.5 - Em 23 de janeiro de 2020. Por Escritura lavrada aos 09/01/2020, páginas 154/163 do livro 1.453 do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, MARCOS YONEZAWA e sua esposa MARTA HATSUE OKAMOTO YONEZAWA, RG nº 16.741.723-X-SP, **venderam o imóvel** para **VALTER JOSÉ DOS SANTOS**, representante comercial autônomo, RG nº 13.908.590-7-SP e CPF nº 036.338.518-52, e sua esposa **NELCY MARIA MENSATO DOS SANTOS**, comerciária, RG nº 15.803.833-2-SP e CPF nº 051.492.328-82, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial, registrada sob nº **6.624**, Livro nº 3 - Registro Auxiliar do 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Rua Manoel Rodrigues Maduro, nº 1-16, Núcleo Habitacional Vereador Edson Francisco da Silva, pelo preço de R$140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Valor Tributário: R$105.210,00. Prenotação nº 335.680 de 14/01/2020.

Selo Digital: 1126313210000000011617320G.

Paulo Augusto da Silva — Gerson Benvinutti de Castro

Escreventes Autorizados

R.6 - Em 23 de janeiro de 2020. Pelo título do R.5, **o imóvel** avaliado em R $141.000,00, foi por VALTER JOSÉ DOS SANTOS e sua esposa NELCY MARIA MENSATO DOS SANTOS, **dado em alienação fiduciariamente** à **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA,** CNPJ nº 48.041.735/0001-90, sediada em São Paulo, na Alameda Barão de Piracicaba, nº 740, 1º andar, Campos Elíseos, em garantia do pagamento do saldo devedor

- continua na folha 03 -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 13/05/2025 11:54:56 - VALOR: R$ 22,13

correspondente a 83.8509% da cota de Consórcio nº 508, do Grupo nº I-161, administrado pela credora, cuja dívida na data do título importa em R $65.937,09 (sessenta e cinco mil, novecentos e trinta e sete reais e nove centavos), já incluídos taxa de administração e fundo de reserva, que será pago em 135 prestações mensais, equivalentes a amortização mensal de 0,6211%, reajustável segundo a variação anual do INCC, Índice Nacional da Construção Civil, ou outro que venha a ser adotado para esse fim, sendo que o próximo vencimento ocorrerá em 15/01/2020. Demais encargos, cláusulas, condições e obrigações constantes do título.
Selo Digital: 1126313E100000011617620M.

Paulo Augusto da Silva
Gerson Benvinutti de Castro
Escreventes Autorizados

Av.7 - Em 23 de janeiro de 2020. Pelo título do R.5 e em cumprimento ao disposto no § 7º do artigo 5º da Lei 11.795/2008, procede-se a presente para constar que os direitos de propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula constituídos pelo R.6 em favor da PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, assim como seus frutos e rendimentos, **ficam submetidos ao regime da afetação nos termos do § 5º do mesmo artigo e lei citados**, não se comunicando com o patrimônio daquela administradora, observadas as seguintes restrições estabelecidas no referido artigo de lei: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.
Selo Digital: 1126313E100000011617720K.

Paulo Augusto da Silva
Gerson Benvinutti de Castro
Escreventes Autorizados

AV.8 - Em **21 de janeiro de 2025.** Prenotação **nº 388.192**, de 24/05/2024.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA**, já

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 22,13

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 13/05/2025 11:54:56 - VALOR: R$ 22,13

qualificada, pelo valor de R$141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais), em virtude dos fiduciantes VALTER JOSÉ DOS SANTOS, e sua mulher NELCY MARIA MENSATO DOS SANTOS, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 22/08/2024, com decurso o prazo em 12/09/2024, conforme certidão datada de 17/09/2024, e atendendo ao requerimento datado de 18 de dezembro de 2024. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1126313310000000514594250.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 13/05/2025 11:54:56 - VALOR: R$ 22,13