

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

MATRÍCULA

110.972

FOLHA

01

Bauru, 10 de Outubro de 2013

IMÓVEL: APARTAMENTO 1802, localizado no 18º andar, do **EDIFÍCIO SOLAR VILLENEUVE**, situado na Rua José Ferreira Marques nº 13-10, nesta cidade, município, comarca e primeira circunscrição imobiliária de Bauru, possuindo as seguintes áreas: privativa - 253,9500 metros quadrados; comum (divisão proporcional) - 149,6960 metros quadrados; total - 403,6460 metros quadrados, com a fração ideal no terreno de 4,2266% ou 79,966 metros quadrados. **Ao apartamento acima pertencem as vagas de garagem 41/42/54 e o deposito 27.** Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 1.821,00 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 54.957, na qual encontra-se registrada sob nº 159, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.588, nesta Serventia. Cadastro PMB: 2/375/6 (em maior área).

PROPRIETÁRIOS: **FLÁVIO LUÍS RINALDI**, RG 16.825.808-5-SSP/SP, CPF 158.138.808-01, e sua mulher, **CYNTIA DE OLIVEIRA MARANGON RINALDI**, RG 26.823.208-8-SSP/SP, CPF 306.165.118-76, brasileiros, produtores agropecuários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 23/12/2005, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Salim Haddad Neto, nº 13-10, apartamento 1.802.

REGISTRO ANTERIOR: 196/54.957 em 10/10/2013, nesta Serventia. A presente foi aberta de acordo com o item 45, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 58/1989.

O Escrevente Autorizado,

Protocolo/microfilme 276056 de 2/10/2013 - AL 571PBP.

R.1/110.972, em 28 de novembro de 2014.

Por escritura de constituição de garantia de alienação fiduciária, lavrada no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru (livro 938, páginas 55/59), datada de 3/10/2014, compareceram como partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como garantidores fiduciantes: **FLÁVIO LUÍS RINALDI**, RG 16.825.805-5-SSP/SP, e sua mulher, **CYNTIA DE OLIVEIRA MARANGON RINALDI**, empresários, já qualificados; de outro lado como credora fiduciária: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, com sede no Rio de Janeiro, RJ, na rua Francisco Eugênio, 329, São Cristóvão, CNPJ 33.337.122/0001-27, no ato representada por Jacques Henrique Martins, CPF 061.738.678-18; e ainda como revendedor: **AUTO POSTO PETRO-NUNO LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Nuno de Assis, 20-50, Jardim Santana, CNPJ 05.664.820/0001-00, no ato representada por Flávio Luís Rinaldi, CPF 158.138.808-01, e Cyntia de Oliveira Marangon Rinaldi, CPF 306.165.118-76 (documento comprobatório identificado no título), onde se verifica que: considerando que a credora fiduciária

segue verso

MATRÍCULA

110.972

FOLHA

01

VERSO

vende para o revendedor, e este compra da mesma, todos os produtos combustíveis, óleos, lubrificantes e graxas que necessita para revenda no Posto Ipiranga acima qualificado, com possibilidade de concessão de prazo para pagamento mediante abertura de crédito, ajustam esta escritura nas seguintes condições: **OBJETO:** o objeto da presente é a constituição, pelos garantidores fiduciantes, de alienação fiduciária do imóvel objeto desta matrícula (cep 17012-200), para garantir pelo prazo de 10 (dez) anos, a abertura de crédito que vier a ser concedida ao revendedor, no valor limite de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais). **VALORES E CONDIÇÕES DA GARANTIA:** os valores, condições e prazos de pagamentos das dívidas compreendidas por esta garantia, conforme descritas na escritura, serão representados e comprovados através das notas fiscais com os respectivos comprovantes de entrega de mercadoria ou cheques emitidos pelo revendedor, e que sejam devolvidos pela instituição bancária. Em qualquer caso de atraso, os débitos serão atualizados monetariamente pelo IGP-M, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, calculados dia a dia, e demais encargos moratórios, além de multa de 10%. **Valor da garantia fiduciária:** R\$1.412.978,00. Constou ainda do título, que foram apresentadas em nome dos garantidores, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 63876462/2014 e 63876467/2014, expedidas pela Justiça do Trabalho, aos 3/10/2014, válidas até 31/3/2015. 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 (códigos hash: 437f 4b31 ae79 341f 7a39 4522 885e 7618 4e4c 24df // 7894 82c5 7cc5 35d9 e340 69eb 8a04 c711 73a2 4a8f // 02c5 b0ab e87d 2b82 17a4 5bc0 6ca5 6108 dfc4 0a95). Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do título. **Valor venal / valor de mercado (2014):** R\$996.547,70. **PMB:** 02/0375/154.

O Escrevente Autorizado,

Emols.R\$1.223,39; Est.R\$347,70; Apos.R\$257,56; R.C.R\$64,39; TJ.R\$64,39 (fora SFH).

Protocolo/Microfilme 287.938 de 26/11/2014 – ECP/RMV.

Av.2/110.972, em 4 de outubro de 2022.

Por instrumento particular de baixa de garantia de alienação fiduciária, firmada em São Paulo, aos 20/9/2022, subscrita por Fabio Neves Justino, CPF 011.884.031-25 e Lucas Eduardo Alves Honorio, CPF 378.668.098-10, representantes da Ipiranga Produtos de Petróleo S.A (procuração e substabelecimento anexo ao título),

Continua na ficha nº 02

Livro Nº 2 - Registro Geral**MATRÍCULA**
110.972**FOLHA**
02**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO****CNS 11.153-4**

Bauru, 4 de Outubro de 2022

procede-se a presente para consignar o **cancelamento da alienação fiduciária** objeto do R.1, desta matrícula, conforme autorização da credora supracitada.

Indra Perseguim de Moraes Nunes da Silva
Indra Perseguim de Moraes Nunes da Silva
Escrevente

Eduardo Camillo Paludetto
Eduardo Camillo Paludetto
Oficial Substituto

Emols. R\$456,17; Est. R\$129,65; Sec.Faz. R\$88,74; RC. R\$24,01; TJ. R\$31,31;
ISS. R\$9,12; MP. R\$21,90. Selo digital nº111534331000000043967622H.
Protocolo/microfilme 376.512, de 30/9/2022 - ipmns

R.3/110.972, em 30 de novembro de 2022.

ÔNUS: Alienação Fiduciária.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0202268223, emitida em Belo Horizonte/MG, aos 18/11/2022.

EMITENTES/GARANTIDORES: **FLAVIO LUIS RINALDI** e sua mulher **CYNTIA DE OLIVEIRA MARANGON RINALDI**, já qualificados, residentes e domiciliados em Santana de Parnaiba/SP, na Alameda América, 101, Bairro Tamboré.

CREDOR: **BANCO INTER S/A**, com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, CNPJ 00.416.968/0001-01, no ato representado por Rodrigo dos Santos Amorim, CPF 339.971.868-39.

VALOR: R\$839.074,11 (oitocentos e trinta e nove mil, setenta e quatro reais e onze centavos).

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAÇA DE PAGAMENTO: Belo Horizonte/MG.

JUROS: Taxa pós-fixada (efetiva): 14,71% a.a, equivalente a 1,15% a.m, acrescida do indexador - Taxa nominal: 13,80% a.a, equivalente a 1,15 a.m.

FORMA DE PAGAMENTO: 180 (cento e oitenta) parcelas – Valor total da primeira parcela mensal (No caso de haver a contratação de taxa pós fixada), sobre este valor incidirá a correção estabelecida contratualmente: R\$12.004,76 (doze mil, quatro reais e setenta e seis centavos). Valor da parcela (amortização e juros (No caso de haver a contratação de taxa pós-fixada), sobre este valor incidirá a correção estabelecida contratualmente: R\$11.176,20 (onze mil, cento e setenta e seis reais e vinte centavos).

VENCIMENTO: Data de vencimento da primeira parcela mensal: 15 do mês subsequente à liberação do crédito. Data de vencimento da última parcela mensal: 179 (cento e setenta e nove) meses após vencimento da primeira parcela.

OBJETO DA GARANTIA: O imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos emitentes/garantidores, avaliado em R\$1.424.000,00. Foram emitidas em nome dos mesmos, as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números

Continua no verso

MATRÍCULA

110.972

FOLHA

02

VERSO

41482263/2022 e 41482529/2022, através do site da Justiça do Trabalho, aos 24/11/2022, válidas até 23/5/2023. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituído em mora os fiduciantes, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. 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 (códigos hash: 04eb d765 a007 c0e6 c63c 2491 677f 6a52 b89d 4857 // 1a5f 1d1e 99ec d4b0 e910 244a 6665 8d73 6269 c549 // 40f5 72aa 2ee3 8aef 7af4 ceaf 1d2a bfd9 af7e 1610). Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Emols. R\$1.942,00; Est.R\$551,94; Sec.Faz.R\$377,77; R.C.R\$102,21; TJ.R\$133,28;
ISS.R\$38,84; MP.R\$93,22. Selo digital: 111534321000000045561622P.
Protocolo/Microfilme 378.151 de 21/11/2022.

Cláudio Augusto Gazzeto
Oficial Substituto

Av.4/110.972, em 26 de outubro de 2023.

Por requerimento datado de 24/10/2023, subscrito por Adriano Avanço, representante legal da Cooperativa de Crédito Credicitrus, acompanhado pela certidão expedida em 27/9/2023, pela 7ª Vara Cível da comarca de Bauru (exibidos 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), procede-se a presente, com base no artigo 828, do Código de Processo Civil, para consignar que Cooperativa de Crédito Credicitrus, CNPJ 54.037.916/0001-45, ajuizou ação de execução de título extrajudicial sob nº 1021497-34.2023.8.26.0071, distribuída em 24/8/2023 e admitida para a 7ª Vara Cível desta comarca, em relação a Cyntia de Oliveira Marangon Rinaldi, CPF 306.165.118-76, e Flávio Luis Rinaldi, CPF 158.138.808-01. Valor atribuído à causa: R\$1.198.201,07 (um milhão, cento e noventa e oito mil, duzentos e um reais e sete centavos).

Gedenilza Maria Teixeira Goes de Souza
oficial substituta

Eduardo Gatti Paludetto
oficial substituto

Continua na ficha nº 03

Mo6.1

Página: 0004/0006

Livro Nº 2 - Registro Geral1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

110.972

FOLHA

03

CNM: 111534.2.0110972-26

Bauru, 26 de Outubro de 2023

Emols. R\$21,41; Est. R\$6,09; Sec. Faz. R\$4,17; RC. R\$1,13; TJ. R\$1,47; ISS. R\$0,42; MP. R\$1,03. Selo digital nº 111534331000000054771823E.

gs Protocolo/microfilme 389.636, de 24/10/2023.

Av.5/110.972, em 26 de agosto de 2025.

Por requerimento firmado em Belo Horizonte, MG, aos 11/8/2025, subscrito por Ana Carolina Diniz Vaz, representante do credor fiduciário, Banco Inter S.A (procuração e substabelecimento anexo ao título), 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 17012-200), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome do credor fiduciário, Banco Inter S.A, já qualificado, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.3 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação dos devedores fiduciantes, microfilmado nesta Serventia sob o nº 412.205, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Flavio Luís Rinaldi e Cyntia de Oliveira Marangon Rinaldi, já qualificados. O requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$1.424.000,00 (um milhão, quatrocentos e vinte e quatro mil reais) 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: djmy 7rw4 89//xsre ingp fd//xnbp yrjh i4). Valor venal total (2025) R\$1.082.989,35. Base de Calculo do ITBI: R\$1.424.000,00.



Indra Perseguim de Moraes

Escrevente

Emols. R\$868,37; Est. R\$246,80; Sec. Faz. R\$168,92; RC. R\$45,70; TJ. R\$59,60; ISS. R\$17,36; MP. R\$41,68. Selo digital nº 111534331000000075370725D.
Protocolo/microfilme nº 412.205 de 18/6/2025 – ipm/cag.



Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de 6 **página(s)**, extraída da matrícula **110972**, 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, 28 de agosto de 2025. 15:31:55 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: 412205

Controle:



985953

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:

1115343C3000000075370825R



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MRMYL-FXQ6N-WD3Q5-3FPR2

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/MRMYL-FXQ6N-WD3Q5-3FPR2>

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

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