

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 depósito 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 276036 de 2/10/2013 - ALS/TPBP.

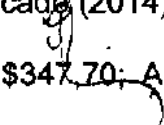
R.1/110.972, em 28 de novembro de 2014.

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 fiduciários, 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. Consta 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 conseqüente 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; T.J.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

MOD.1

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
Escrevente

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 LUÍS RINALDI e sua mulher CYNTHIA DE OLIVEIRA MARANGON RINALDI, já qualificados, residentes e domiciliados em Santana de Parnaíba/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 fiduciários, 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 conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

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

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 Flavio 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 Gonzatto Paludetto
oficial substituto

Continua na ficha nº 03

M05.1

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º 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 fiduciários, 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 Luis 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


Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

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.

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>