

**Livro Nº 2 - Registro Geral**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULOValide aqui
este documento

MATRÍCULA

34.078

FOLHA

1

Bauru, 22 de maio de 1985.

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 1, da rua Consolação, esquina com a rua Marconi, correspondente a parte do lote 14 da quadra 0 na Vila São João da Bela Vista, desta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/307/16, medindo 12,00 metros de frente para a citada rua Consolação; 18,00 metros de um lado, confrontando com a rua Marconi, com a qual faz esquina; 19,00 metros de outro lado e, 9,20 metros, mais ou menos, nos fundos, dividindo nestas duas linhas com Walfredo Keinhner. PROPRIETÁRIO: JOSÉ COMEGNO JÚNIOR, brasileiro, casado, industrial, residente à rua Betino Borgo, 1-19, filho de Francisco Comegno e de Eliza Granziatti Comegno. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 30.227 deste Cartório. O Esc. Autorizado, *J. Le. Sabino*

Av.1. Em 22 de maio de 1985. O proprietário, JOSÉ COMEGNO JÚNIOR, é casado desde 16 de setembro de 1971, sob o regime da comunhão universal de bens, com FÁTIMA SIMÃO NORATO, brasileira, solteira, de prendas domésticas, filha de Simão Norato e de Maria Mabelli Norato, a qual passou a assinar-se FÁTIMA NORATO COMEGNO, constante da Certidão de Casamento extraída do termo nº 16.002, fl.41, Livro 8-94, pelo Cartório do Registro Civil do 1º subdistrito desta comarca, que ficou microfilmado sob nº 64.372 nesta data, juntamente com o respectivo requerimento. O Escrevente Autorizado, *J. Le. Sabino*.

Emols: R\$ 2.200 Est: R\$ 594 Apos: R\$ 440 Rec: 4.988-C

Av.2. Em 22 de maio de 1985. No terreno acima, foi construído por José Comegno Júnior, conforme processo nº 9.545/84, um prédio comercial, de alvenaria de tijolos, terreo, contendo salão e w.c., que recebeu o nº 1-95 pela rua Consolação, constante da Certidão nº 744/85, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, acompanhada da Certidão Negativa de Débitos - CND nº 421-02-02/839/85, que ficaram microfilmadas sob nº 64.372, juntamente com o respectivo requerimento. O Escrevente Autorizado, *J. Le. Sabino*.

Emols: R\$ 20.700 Est: R\$ 5.589 Apos: R\$ 4.140 Rec: 4.988-C

Av.3. Em 22 de maio de 1985. No imóvel acima, foi construído, nos fundos do terreno, por José Comegno Júnior, conforme processo nº 9.545/84, um prédio para fins residenciais e comerciais, de alvenaria de tijolos, com dois pavimentos, contendo no pavimento térreo: dois salões, dois halls de distribuição, e dois w.c's, que receberam os nºs 2-66 e 2-70, respectivamente, pela rua Marconi e, no pavimento superior; a residência contendo: área, sala, cozinha, área de serviço, hall de distribuição, banheiro w.c. e, dois dormitórios que re-

- segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

34.078

FOLHA

1

verso

recebeu o nº 1-95 pela rua Consolação, constante da Certidão nº 744/85, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, acompanhada da Certidão Negativa de Débito - CND nº 421-023-02/840/85, que ficaram microfilmadas sob nº 64.372, juntamente com o respectivo requerimento. O Escrevente Autorizado, [Assinatura].

Emols: R\$ 20.700

Est: R\$ 5.589

Apos: R\$ 4.140

Rec: 4.988-C

Av.4 - Em 13 de maio de 2021. Pelo título do R.5, procede-se a presente a fim de constar que **FATIMA NORATO COMEGNO**, nascida aos 17/01/1930, comerciante, RG nº 5.437.566-6-SSP/SP, filha de Simão Norato e de Maria Mabelli Norato, **faleceu** em Bauru-SP aos 19/07/2001 no estado civil de casada com José Comegno Junior, conforme se constata da certidão extraída em 23/07/2001 do termo nº 39.396, às folhas 288-V, do livro C nº 114, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da comarca de Bauru-SP, cuja cópia integra o título.
Selo Digital: 112631331000000027267021Z.

Gilberto Pereira

Gerson Benvenuti de Castro

Escreventes Autorizados

R.5 - Em 13 de maio de 2021. Por Formal de Partilha passado em 29/08/2011, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Gilmar Ferraz Garmes, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Família e das Sucessões da comarca de Bauru-SP, devidamente aditado em 18/03/2015, pelo mesmo MM. Juiz de Direito nomeado, expedido nos autos de Inventário e Partilha dos bens deixados por falecimento de **FATIMA NORATO COMEGNO**, Processo nº 0015387-08.2001.8.26.0071, Ordem nº 769/05, cujo Instrumento de Partilha foi homologado por r. Sentença proferida em 14/06/2011 pelo mesmo MM. Juiz de Direito acima nomeado, transitada em julgado aos 27/07/2011, retificado por termo homologado por r. decisão proferida aos 26/02/2015, acompanhado de requerimento firmado em Bauru-SP aos 09/04/2021, **o imóvel** avaliado em R\$ 13.907,56, **foi atribuído na seguinte proporção: 1) 50% ao viúvo meeiro JOSÉ COMEGNO JUNIOR**, nascido aos 14/12/1923, comerciante, filho de Francisco Comegno e de Eliza Granziatti Comegno; e **2) 50% ao único herdeiro filho JOSÉ AUGUSTO COMEGNO**, brasileiro, nascido aos 17/04/1977, solteiro, comerciante, RG nº 28.479.815-0-SP e CPF nº 310.967.958-25, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua

- continua na folha 2 -



Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

34.078

FOLHA

02

Bauru, 13 de maio de 2021.

São Luiz nº 3-38, Higienópolis. Valor Tributário: R\$167.818,78. Prenotação nº 349.178 de 19/04/2021...

Selo Digital: 112631321000000027267121Z.

Gilberto Pereira

Escriturantes Autorizados

Gerson Benvenuti de Castro

Av.6 - Em 13 de maio de 2021. Pelo título do R.5, procede-se a presente a fim de constar que **JOSÉ COMEGNO JUNIOR, faleceu** em Bauru-SP aos 04/10/2001 no estado civil de viúvo de Fátima Norato Comegno, conforme se constata da certidão extraída em 10/10/2001 do termo nº 39.793, às folhas 188, do livro C nº 115, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da comarca de Bauru-SP, cuja cópia integra o título.

Selo Digital: 112631331000000027267221V.

Gilberto Pereira

Escriturantes Autorizados

Gerson Benvenuti de Castro

R.7 - Em 13 de maio de 2021. Pelo título do R.5, dos bens deixados por falecimento de JOSÉ COMEGNO JUNIOR, **a parte ideal de 50% do imóvel**, avaliada em R\$6.953,78, **foi atribuída** ao único herdeiro filho e condômino **JOSÉ AUGUSTO COMEGNO**, o qual passa a titularizar a totalidade do imóvel. Valor Tributário Proporcional: R\$83.909,39. Prenotação nº 349.178 de 19/04/2021.

Selo Digital: 112631321000000027267321V.

Gilberto Pereira

Escriturantes Autorizados

Gerson Benvenuti de Castro

R.8 - Em 13 de maio de 2021. Por Escritura lavrada aos 15/04/2021, páginas 155 do livro 1583 do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, JOSÉ AUGUSTO COMEGNO, **vendeu o imóvel** para **RAFAEL SAMPAIO CURAÇA**, brasileiro, nascido aos 10/12/1983, solteiro, empresário,
- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J85AG-HW5ZP-7LFEP-LMYKH>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

34.078

FOLHA

02

VERSO

RG nº 27.673.874-SSP/SP e CPF nº 319.194.588-16, filho de Caio Moura Sousa Curaça e de Gersia Dalva de Sampaio Curaça, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Avenida do Hipódromo, nº 8-155, apto 133, Jardim das Orquideas, pelo preço de R\$168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais). Valor Tributário: R\$167.818,78. Prenotação nº 349.179 de 19/04/2021.
Selo Digital: 112631321000000027267521R.

Gilberto Pereira

Gerson Benvenuti de Castro

Escreventes Autorizados

R.9 - Em 27 de março de 2025. Prenotação nº 402.485, de 20/03/2025.

VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, às páginas 115/117 do livro 1.583, em 18 de março de 2025, o proprietário RAFAEL SAMPAIO CURAÇA, já qualificado, **vendeu o imóvel a ALLISSON GABRIEL DOS SANTOS DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 437.002.458-74, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado na Rua Rodrigo Romeiro, nº 9-6, nesta cidade de Bauru-SP, pelo valor de R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais). Valor Tributário: R\$183.372,87. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631321000000053224925R.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

R.10 - Em 23 de junho de 2025. Prenotação nº 405.836, de 06/06/2025.

VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião da Comarca de Bauru, SP, às páginas 033/035 do livro 1739, em 03 de junho de 2025, o proprietário, **ALLISSON GABRIEL DOS SANTOS DA SILVA**, já qualificado, **vendeu o imóvel a CICERO HENRIQUE TAVARES DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 271.325.198-24, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Naoki Shinohara, 3-42, Tangarás, nesta cidade, pelo valor de R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais). Valor Tributário: R\$183.372,87. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631321000000055363025X.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J85AG-HW5ZP-7LFEP-LMYKH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr

Valide aqui
este documento

viro n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0034078-27

MATRÍCULA

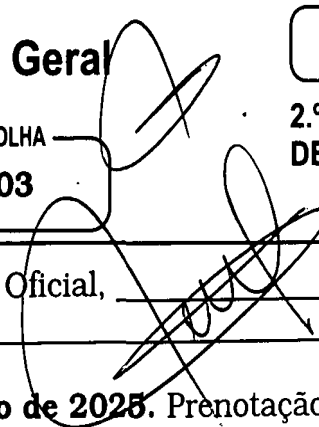
34.078

FOLHA

03

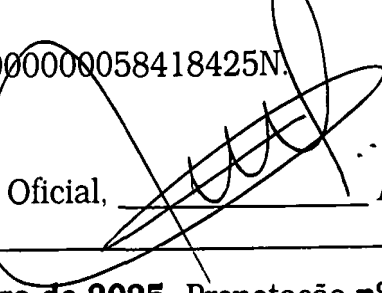
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

23 de junho de 2025

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**R.11 - Em 01 de outubro de 2025.** Prenotação n.º 410.660, de 17/09/2025.

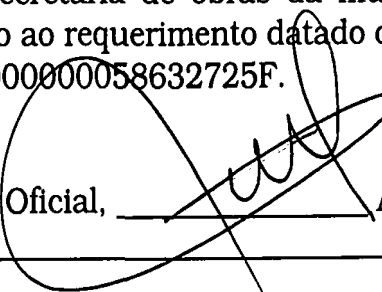
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento particular de limite de crédito, amparado pela Lei 9.514/97 e Lei n.º 13.476/2017, datado de 15/09/2025, o proprietário **CICERO HENRIQUE TAVARES DA SILVA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA**, inscrita no CNPJ sob n.º 04.463.602/0001-36, com sede na AV. Rio Branco, 1153, Alto Cafezal, na cidade de Marília, SP, para garantia do limite total de crédito de **R\$496.240,00** (quatrocentos e noventa e seis mil e duzentos e quarenta reais), com o prazo limite de 3650 dias, com encargos remuneratórios que serão determinados a cada saque deste limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas, com vencimento do limite em 15/09/2035, tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$620.300,00 (seiscentos e vinte mil e trezentos reais).

Selo Digital: 112631321000000058418425N.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**AV.12 - Em 09 de outubro de 2025.** Prenotação n.º 410.657, de 17/09/2025.

INSERÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA: O prédio edificado neste imóvel perfaz a área construída de **165,19 metros quadrados**, desde 08/03/1985, conforme Certidão n.º 103, expedida pela secretaria de obras da municipalidade de Bauru, SP, em 27/08/2025, e atendendo ao requerimento datado de 17 de setembro de 2025.

Selo Digital: 112631331000000058632725F.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**AV.13 - Em 09 de setembro de 2026.** Prenotação n.º 422.066, de 09/06/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.14, procede-se a presente para constar que, o imóvel desta

Continua no versoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J85AG-HW5ZP-7LFEP-LMYKH>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

34.078

FOLHA

03

VERSO

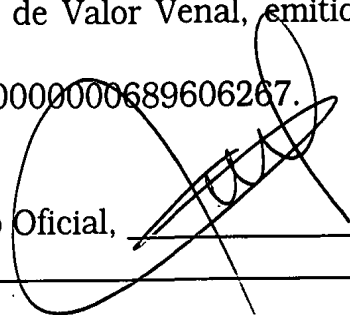
CNM

112631.2.0034078-27

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17060-310**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 27/08/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru/SP.

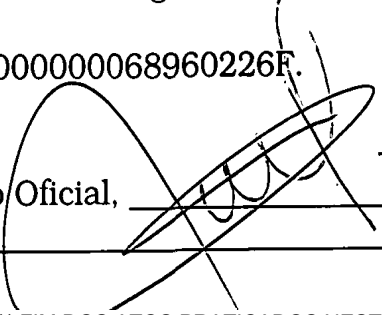
Selo Digital: 1126313310000000689606267.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.14 - Em 09 de setembro de 2026. Prenotação nº 422.066, de 09/06/2026.

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 **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA**, já qualificada, pelo valor de R\$445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais), em virtude do fiduciante CICERO HENRIQUE TAVARES DA SILVA, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 16/07/2026, com decurso do prazo em 06/08/2026, conforme certidão datada de 07/08/2026, e atendendo ao requerimento datado de 27 de agosto de 2026. *Foi recolhido o ITBI para esta transação.*

Selo Digital: 112631331000000068960226F.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J85AG-HW5ZP-7LFEP-LMYKH>



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022. "§ 11. Sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Sobre a qual não há qualquer alienação, Onus reais ou Ações reipersecutórias, além do que nela contém. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Certidão expedida às 12:04:58 horas do dia 10/09/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por
30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C3000000068986326J.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS
CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J85AG-HW5ZP-7LFEP-LMYKH>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J85AG-HW5ZP-7LFEP-LMYKH>

EM BRANCO