360375 04/11/2025 07:57:29 1/7

CNM: 112631.2.0035580-80

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

Valide aqui este documento

MATRÍCULA	FOLHA
35.580	01

Bauru, 28 de novembro de 19 85.

IMÓVEL:- O PRÉDIO RESIDENCIAL construído em alvenaria de tijolos, térreo, sob nº 1-11 da rua 15 , composto de 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, encerrando 48,51 metros quadrados de área construída; e seu respectivo terreno, correspondente ao lote nº 15 da quadra sob letra "M" do conjunto habitacional denominado "Parque Residencial Jardim Araruna", nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 004/1841/15 , com a área de 389,54 metros quadrados, medindo 10,36 metros em linha reta, mais 11,80 metros em curva, de frente para a citada rua 15; 13,78 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a rua 6, com a qual faz esquina; 20,00 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 14; e - - 22,60 metros pelos fundos, dividindo com os lotes 7 e 8 . - . - . -

PROPRIETÁRIOS:- COOPERATIVA HABITACIONAL DE BAURU, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede em Bauru-SP, à rua 1º de Agosto, nº 4-47, sala 1004-E, inscrita no CGC/MF. sob nº 50.540.566/0001-84.

REGISTRO ANTERIOR:- Registros nºs 2 (aquisição da área loteada) e 6 (instalação do conjunto habitacional) da matrícula nº 24.008, deste cartório.

O Escrevente Autorizado;

Av.1 - Em 28 de novembro de 1985. - O conjunto habitacional denominado "Parque Residencial Jardim Araruna" foi por sua proprietária, supra qualificada, dado em hipoteca de 1º grau e sem concorrência de terceiros à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, filial de São Paulo inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0235-89, em garantia do financiamento para construção das unidades habitacionais que compõem o citado conjunto, - conforme instrumento particular com força de escrita pública firmado em São Paulo-SP aos 08/09/82, devidamente registrado em 22/10/82 sob nº 5 na matrícula nº 24.008, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado;

Av.2 - Em 28 de novembro de 1985.- A via pública conhecida como "Rua 15 ", no conjunto habitacional "Parque Residencial Jardim Araruna", passou a denominar-se "RUA Dormevil Forastieri. - . - . - . - . - . -", por força do Decreto-Lei Municipal nº 3.813 , de 13 de janeiro - de 1983. .

O Escrevente Autorizado;

Av.3 - Em 28 de novembro de 1985.- Fica cancelada parcialmente a hipoteca citada na Av.1 retro, ou seja, somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida que gravava o mesmo; conforme ficou autorizado pela credora, na cláusula décima-quarta do instrumento particular com força de escritura pública, adiante registrado.

O Escrevente Autorizado;

Emls. Cr$ 24.900 ; Est. Cr$ 6.723 ; Apt. Cr$ 4.980 - R. 7.870-C

(SEGUE NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4XH-MV37B-U58EL-PFZLB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 35.580 | FOLHA 01 verso

R.4 - Em 28 de novembro de 1985. .- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado nesta cidade aos 19 de junho de 1.984, protocolado e microfilmado neste Cartório sob nº 68.031 em 8.11.85, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido pela COOPERATIVA HABITACIONAL DE BAURU, retro qualificada, pelo valor de Cr$ 15.555.863,71, a HILÁRIO NUNES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, militar, residente à rua Sílvio Marques Júnior, 1-37, portador do CIC nº 049.662.068/12. -

O Escrevente Autorizado;

Emols. Cr$ 100.200 ; Est. Cr$ 27.054 ; Apt. Cr$ 20.040 - R. 7.880-C

R.5 - Em 28 de novembro de 1985. .- Pelo próprio título acima registrado, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr$ 16.584.756,59 ou 1.620,38526 UPC's do BNH, foi por seu comprador, supra qualificado, dado em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por sua filial de São Paulo, agência de Bauru-SP, CGC/MF nº 00.360.305/0290-5, em garantia do financiamento no valor de Cr$16.584.756,59 ou 1.620,38526 UPC's do BNH, pagável em - 360 - prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o sistema de amortização PRICE, com juros à taxa nominal de 1,0% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 1,00459% ao ano, acrescida das taxas mensais relativas a prêmios de seguro e de cobrança e administração, totalizando o encargo mensal inicial a importância de Cr$ 81.331,32 reajustáveis anualmente no mês de abril pelo plano de reajuste PES e em conformidade com as demais cláusulas deste contrato. A taxa de juros acima citada, sofrerá uma progressão na proporção de 1% ao ano, a cada 12 meses, contados da data deste instrumento, até atingir a taxa normal do financiamento, ou seja, nominal de 7,2% ao ano e efetiva de 7,4424% ao ano.

O Escrevente Autorizado;

Emols. Cr$ 106.200 ; Est. Cr$ [illegible] ; Apt. Cr$ 21.240 - R. 7.880-C

Av.6 - Em 23 de novembro de 2000. Por petição firmada nesta cidade de Bauru-SP, aos 22/11/2000, protocolada em 22/11/2000 sob nº 163.454, devidamente microfilmada, foi requerida a presente averbação afim de ficar constando em frente a presente matrícula que, o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, **HILÁRIO NUNES DA SILVA,** retro qualificado, **casou-se aos 20 de outubro de 1990,** sob o regime da comunhão parcial de bens, com **MARCIA BIBIANA ALVES BOZZINI,** brasileira, solteira, policial militar, filha de Sócrates Bozzini e de Maria da Penha Alves Bozzini, passando a contraente

- segue em fls. 2 -

Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4XH-MV37B-U58EL-PFZLB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 112631.2.0035580-80

Valide aqui
este documento

Livro n.º 2 - Registro Geral — **2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO**

MATRÍCULA	FOLHA
35.580	02

Bauru, 23 de novembro de 2000.

(continuação de fl.01 - verso) . . . a assinar-se **MARCIA BIBIANA BOZZINI DA SILVA,** portadora da CI.RG. nº 16.443.429 - SSP/SP. e do CIC. nº 120.148.028/07, conforme consta da certidão extraída do termo 16.100, fls./ 053 do livro B-164 do Cartório de Registro Civil do 1º subdistrito desta comarca de Bauru, que acompanha a referida petição. O Escrevente Autorizado, [JULIO ROS].

Emols.R$.6,30 Est.R$.1,70 Apos.R$.1,26 Sinoreg.R$.0,31 Total.R$.9,57

Av.7 - Em 23 de novembro de 2000. Por Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, firmado pela **credora hipotecária Caixa Econômica Federal - CEF**, neste município e comarca de Bauru-SP, aos 21 de novembro de 2000, protocolado em 22/11/2000 sob nº 163.454, devidamente microfilmado, **fica cancelada a hipoteca que grava o imóvel objeto da presente matrícula, registrada sob nº 05 retro,** em virtude da liquidação da dívida que deu origem à mesma, conforme ficou autorizado pela credora hipotecária no citado instrumento. O Escrevente Autorizado, [JULIO ROS].

Emols.R$.6,30 Est.R$.1,70 Apos.R$.1,26 Sinoreg.R$.0,31 Total.R$.9,57

Av.08 - Em 11 de janeiro de 2001. Da **Certidão** expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP, sob nº 1.743/00, acompanhada de requerimento protocolados em 09/01/2001 sob nº 164.408, devidamente microfilmados da qual consta que, por aprovação através do processo nº 3.530/85 da Prefeitura Municipal, foi efetuada no prédio residencial sob nº 1-11 pela rua Dormevil Forastieri, **uma ampliação e reforma**, também em alvenaria de tijolos, térrea, com a área à construir de **30,32 m²**, sendo: construção de uma área de serviços; prédio esse que após sua conclusão passou a conter os seguintes cômodos:- **1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviços, 1 hall, 1 banheiro social e 2 dormitórios**. O Preposto Designado, [ÉCIO JOSÉ DE MATTOS].

Emols: R$ 78,70 Estado: R$ 21,25 Aposent: R$ 15,74 Sinoreg: R$ 3,93 TOTAL: R$ 119,62

Av.09 - Em 11 de janeiro de 2001. Da **Certidão** expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP, sob nº 1.743/00, acompanhada de requerimento e de Certidão Negativa de Débitos sob nº 000802001-21023020, expedida aos 05/01/2001, pela Diretoria de Arrecadação e Fiscalização do INSS/local, protocolados em 09/01/2001 sob nº 164.408, devidamente microfilmados da qual consta que, por aprovação através do processo nº 14.466/92 da Prefeitura Municipal, foi efetuada nos fundos do terreno objeto desta matrícula, a **construção de uma edícula** com a área à construir de **52,85 m²**, contendo 1 sala, 1 cozinha, 1

=segue no verso=

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4XH-MV37B-U58EL-PFZLB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 112631.2.0035580-80

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 35.580 | FOLHA 02 VERSO

hall, banheiro e 2 dormitórios, que após sua conclusão passou a fazer parte do prédio original, encerrando a área total construída de **131,68 m²**. O Preposto Designado, _____ [ÉCIO JOSÉ DE MATTOS].

Emols: R$ 87,70 Estado: R$ 23,68 Aposent: R$ 17,54 Sinoreg: R$ 4,38 TOTAL: R$ 133,30

R.10 - Em 19 de janeiro de 2001. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, Carta de Crédito Individual - FGTS, com utilização do FGTS dos compradores, com força de escritura pública, lavrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF na forma permitida pelas Leis Federais nºs. 4.380/64 e 5.049/66, firmado em Bauru-SP, aos 18 de dezembro de 2000, protocolado em 17/01/2001 sob nº 164.583, devidamente microfilmado, **o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por Hilário Nunes da Silva e sua mulher Marcia Bibiana Bozzini da Silva,** portadora da CI. RG. nº 16433429-SSP/SP., e inscrita no CPF/MF. nº 120.148.028-07, retro qualificados, pelo preço de R$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), sendo R$152,00 (cento e cinqüenta e dois reais), em moeda corrente, R$7.348,00 (sete mil, trezentos e quarenta e oito reais), saldo da conta vinculada do FGTS dos compradores; R$628,71 (seiscentos e vinte e oito reais e setenta e um centavos), recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e R$24.871,29 (vinte e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e nove centavos), do financiamento a seguir registrado **para ANSELMO ARIELO,** auxiliar de escritório, portador da CI. RG. nº 19198041 - SSP/SP., e inscrito no CPF/MF. nº 137.196.228-60, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SUZY MARA SILVA ARIELO,** auxiliar de limpeza, portadora da CI. RG. nº 168266337 - SSP/SP., e inscrita no CPF/MF. nº 220.882.958-10, brasileiros, residentes e domiciliados em Bauru-SP, na rua Antônio Alves Penteado, nº 1-26, Jardim Araruna. O Preposto Designado, _____ [ÉCIO JOSÉ DE MATTOS].

Emols.:R$16,36; Estado: R$4,41; SINOREG: R$0,81; Apos.: R$3,27; Total: R$24,87

R.11 - Em 19 de janeiro de 2001. Pelo próprio título registrado sob nº 10 retro, imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), **foi por ANSELMO ARIELO e sua mulher SUZY MARA SILVA ARIELO, dado em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, - em garantia do financiamento no valor de R$ 24.871,29 (vinte e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e nove centavos),** atualizável mensalmente na forma estabelecida pela cláusula nona do instrumento, pagável em 240 meses através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o sistema de amortização SACRE, à

- segue em fls. 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4XH-MV37B-U58EL-PFZLB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 112631.2.0035580-80

Valide aqui este documento

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA	FOLHA
35.580	03

Bauru, 19 de janeiro de 2001.

(continuação de fl.02 - verso) . . . taxa anual de juros nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1677%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, taxa de risco de crédito e taxa de administração, importando o encargo mensal inicial em R$ 299,47 (duzentos e noventa e nove reais e quarenta e sete centavos), vencendo-se o primeiro deles de acordo com a clausula sexta, sendo a época do recalculo dos encargos regulada conforme a cláusula décima primeira. O Preposto Designado, _____ [ÉCIO JOSÉ DE MATTOS].

Emolumentos mencionados na prática do R. 10 retro.

Av.12 - Em 05 de julho de 2013. Por requerimento firmado em Bauru-SP, aos 27/06/2013, procede-se a presente a fim de ficar **cancelada a hipoteca** registrada sob nº **11**, em virtude da quitação total da dívida relativa ao mesmo, conforme ficou autorizado pela credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, através do instrumento particular firmado em Bauru-SP aos 25/06/2013, que acompanha o referido título. Prenotação nº 263.993 de 27/06/2013.

Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

R.13 - Em 09 de outubro de 2020. Por Instrumento de Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10151219608, emitida em São Paulo-SP aos 30/09/2020, **o imóvel** avaliado em R$359.000,00, foi por ANSELMO ARIELO, empresário, e sua esposa SUZY MARA SILVA ARIELO, empresária, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Rua Dormevil Forastieri, nº 1-11, quadra 1, Parque Residencial Jardim Araruna, dado em **alienação fiduciária** ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE/JUCESP nº 35300023978, sediada em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em garantia do valor total do empréstimo (saldo devedor), **no valor** total de R$103.420,00 (cento e três mil, quatrocentos e vinte reais), *estando incluído nesta quantia despesas acessórias ao financiamento*, pagável na praça de São Paulo-SP, atualizável mensalmente na forma estabelecida pelo item 2 do instrumento, e pagável no prazo de amortização (número de prestações) de 129 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante, à taxa efetiva anual de juros de 16.1000%; taxa nominal anual de juros de 15.0214%; e taxa efetiva e nominal mensal de juros de 1.2517%; custo efetivo total (CET) anual de

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4XH-MV37B-U58EL-PFZLB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 112631.2.0035580-80

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 35.580 | FOLHA 03 VERSO

17,2600%, e mensal de 1.3400%, acrescidas das parcelas mensais relativas a valor da cota de amortização do empréstimo, e juros remuneratórios, importando o valor estimado da prestação mensal nesta data em R$2.096,29, vencendo-se a primeira prestação: 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente, sendo a data máxima de vencimento desta operação em 30/09/2031. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Prenotação 342.919 de 07/10/2020.
Selo Digital: 1126313210000000215903207.

Julio Roberto Oliveira Reis — Thiago Neves Pereira
Escreventes Autorizados

AV.14 - Em **22 de abril de 2025.** Prenotação **nº 390.942**, de 22/07/2024.

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 do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, pelo valor de R$ 549.818,06 (quinhentos e quarenta e nove mil, oitocentos e dezoito reais e seis centavos), em virtude dos fiduciantes **ANSELMO ARIELO** e sua esposa **SUZY MARA SILVA ARIELO**, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 20/01/2025, com decurso o prazo em 10/02/2025, conforme certidão datada de 12/02/2025, e atendendo ao requerimento datado de 27 de março de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1126313310000000538041253.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.15 - Em **16 de outubro de 2025.** Prenotação **nº 411.747**, de 09/10/2025.

LEILÃO NEGATIVO: Nos termos do requerimento firmado em 08 de setembro de 2025, e à vista das publicações feitas no Jornal Folha de São Paulo, nos dias 05 de setembro de 2025 e 06 de setembro de 2025, e dos Autos Negativos assinados pelo leiloeiro oficial Eduardo Consentino, inscrito na JUCESP sob o nº 616, procedo a presente averbação para constar que, nas **1ª e 2ª praças públicas** realizadas em 15 de setembro de 2025 e 25 de setembro de 2025 **não surgiram interessados na arrematação do imóvel** objeto desta matrícula.
Selo Digital: 1126313310000000588735258.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4XH-MV37B-U58EL-PFZLB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

...ro n.º 2 - Registro Geral

CNM
112631.2.0035580-80

MATRÍCULA **35.580** | FOLHA **04**

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

16 de outubro de 2025

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4XH-MV37B-U58EL-PFZLB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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
CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé 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 . 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$ 44,20
Ao Estado:	R$ 12,56
Ao IPESP:	R$ 8,60
Ao Reg.Civil:	R$ 2,33
Ao TJSP:	R$ 3,03
Ao Município:	R$ 0,88
Ao MPSP:	R$ 2,12
Total:	R$ 73,72

Certidão expedida às *07:57:29 horas* do dia 04/11/2025
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: 1126313C3000000059401925Y.
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/BD4XH-MV37B-U58EL-PFZLB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar