



N.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRICULA

67.900

FOLHA

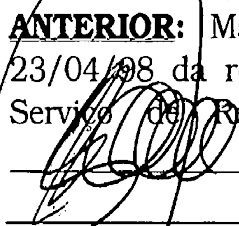
01

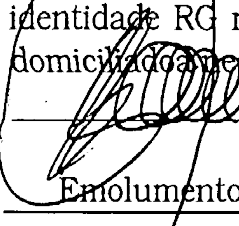


2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

CNM: 112631.2.0067900-23

Bauru, 01 de abril de 1998.

IMÓVEL: UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 1 da rua 13, distante 61,869 metros mais a curva de esquina da rua 03, correspondente ao lote 28 da quadra R, do loteamento denominado RESIDENCIAL NOVA BAURU, neste município e comarca de Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 04/2185/028, com a área de 200,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a referida rua 13; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o lote 29; pelo lado esquerdo com o lote 27 e nos fundos com o lote 13. **PROPRIETÁRIOS:** **NILTON CARLOS POLLICE SCUDELLER**, também conhecido por **NILTON CARLOS SCUDELLER**, engenheiro mecânico, portador da CI.RG. nº 9.061.257 - SSP/SP. e inscrito no CPF/MF. nº 032.287.638-97, **casado** sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSANA ROCHA FERREIRA JORGE SCUDELLER**, professora III, portadora da CI.RG. nº 18.221.642 - SSP/SP. e inscrita no CPF/MF. nº 120.137.118-08, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Drº Fuas de Mattos Sabino nº 9-64. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº **66.176**, datada de 22/09/97 e R.4 datado de 23/04/98 da referida matrícula (implantação do loteamento), deste Segundo Serviço do Registro de Imóveis e Anexos. O Escrevente Autorizado,  [ANDRÉ L. G. BALIEIRO].

R.1 - Em 01 de abril de 1998. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Construção e Mútuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Associativa - PES/PCR - FGTS, 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, e firmado neste município e comarca de Bauru-SP, aos 23 de janeiro de 1998, protocolado e microfilmado em 01/04/98 sob nº 145.790, **o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por Nilton Carlos Pollice Scudeller, também conhecido por Nilton Carlos Scudeller e sua mulher, Rosana Rocha Ferreira Jorge Scudeller, - pelo preço de R\$ 1.760,00 (um mil, setecentos e sessenta reais), para IZABEL JEROMIN RIBEIRO, brasileira, viúva, funcionária pública municipal, portadora da cédula de identidade RG nº 8844148 - SSP/SP e do CIC nº 170.380.868-12, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Altino Arantes 3-23. O Escrevente Autorizado,**  [ANDRÉ L. G. BALIEIRO].

Emolumentos.R\$.7,95

Estado.R\$.2,14

Aposentadoria.R\$.1,59

R.2 - Em 01 de abril de 1998. Pelo próprio título que deu origem ao registro nº 01 retro, o terreno objeto desta matrícula e o prédio residencial que nele
=segue no verso=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S694Q-LES26-97FUA-FGHA9>

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

MATRÍCULA

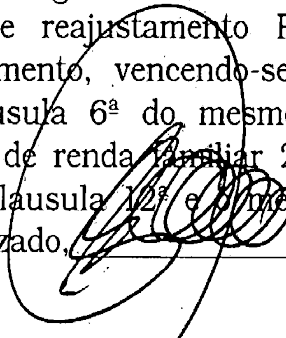
67.900

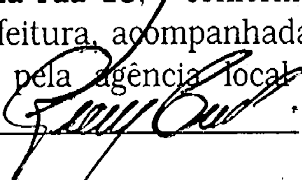
FOLHA

01

VERSO

CNM: 112631.2.0067900-23

será construído, avaliados em R\$ 14.917,00 (quatorze mil, novecentos e dezessete reais), **foram por IZABEL JEROMIN RIBEIRO**, retro qualificado(s), **dados em primeira, única e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no SBS, quadras 3/4, lote 34, inscrita no CGC/MF. sob nº 00.360.305/0001-04,- em garantia do financiamento no valor de R\$ 11.705,79 (onze mil, setecentos e cinco reais e setenta e nove centavos), destinado à construção daquela unidade habitacional no terreno, cujo prazo máximo para sua execução ficou estipulado em 12 (doze) meses, empréstimo esse que deverá ser pago num prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses (prorrogável por mais 96 (noventa e seis) meses, no caso de saldo devedor residual existente quando do seu término), através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o Sistema de Amortização TABELA PRICE, à taxa anual de juros nominal de 4,3000%, correspondente à taxa efetiva de 4,3857%, acrescidas da parcela mensal relativa aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$ 100,44, reajustável de acordo com o plano de reajustamento P.C.R., na forma estabelecida na cláusula 12ª do instrumento, vencendo-se a primeira das prestações conforme o disposto na cláusula 6ª do mesmo instrumento, o percentual máximo de comprometimento de renda familiar 21,90%, época do reajuste dos encargos de acordo com a cláusula 12ª e 3/12 meses de recálculo do encargo o de janeiro. O Escrevente Autorizado,  [ANDRÉ L. G. BALIEIRO].

Av.3 - Em 19 de julho de 1999. Por petição firmada em Bauru-SP, protocolada em 02/07/99 sob nº 154.259, devidamente microfilmada, foi solicitada a presente averbação, a fim de ficar de constar nesta matrícula que, de conformidade com a autorização obtida junto à Prefeitura Municipal de Bauru através do processo nº 2.394/99, foi efetuada no terreno objeto da mesma a **construção de um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, encerrando 41,86 m² de área construída**, contendo: uma sala/cozinha, um hall, um b.w.c. e dois dormitórios, que recebeu o nº **1-073 da rua 13,-** conforme se verifica da certidão nº 784/99, expedida pela própria Prefeitura, acompanhada da CND nº 020571999-21623001, expedida em 02/07/99, pela agência local do INSS, anexadas à petição. O Escrevente Autorizado,  [GERSON B. DE CASTRO].

Emolumentos.R\$.13,36

Estado.R\$.3,66

Aposentadoria.R\$.2,64

Av.4 - Em 19 de julho de 1999. O prédio residencial em alvenaria de tijolos, sob nº 1-073 da rua 13, construído no terreno objeto desta matrícula conforme Av.3 retro, recebeu o Auto de Vistoria de Conclusão - **HABITE-SE nº 0406/99**, expedido
=segue fls. 02=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S694Q-LES26-97FUA-FGHA9>

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

MATRÍCULA

67.900

FOLHA

02

DE BAURU - S. PAULO

CNM: 112631.2.0067900-23

Bauru, 19 de julho de 1999.

(continuação de fls. 01).....
aos 15/04/99 pela Prefeitura Municipal, conforme se verifica do original do próprio Auto, protocolado em 02/07/99 sob nº 154.259, anexado à petição. O Escrevente Autorizado, Gilberto Pereira [GERSON B. DE CASTRO].

Emolumentos R\$.2,64

Estado R\$.0,71

Aposentadoria R\$.0,53

Av.05 - Em 12 de julho de 2006. Por autorização constante da cláusula 7º do título do R.06, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o **cancelamento da hipoteca** do R.02, em razão da liquidação da dívida em cuja garantia de pagamento foi constituído o gravame.

Gilberto Pereira

Paulo Sérgio Martin Garcia

escreventes autorizados

R.06 - Em 12 de julho de 2006. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa da Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS, nº 8.0290.6056433-6, lavrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na forma permitida pelo artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, firmado em Bauru-SP aos 10/05/2006, IZABEL JEROMIN RIBEIRO, domiciliada em Bauru-SP, onde reside na rua 15 de Novembro, nº 2-30 **vendeu o imóvel a ALEXANDRE ZANINI**, auxiliar de escritório, portador da Cédula de Identidade RG. nº 27.803.906-6-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 253.377.228/32, e sua esposa **SUZIMARE GOMES MATEUS ZANINI**, do lar, portador da Cédula de Identidade RG. nº 32.594.194-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 294.765.638/50, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, domiciliados em Bauru-SP, onde residem na Alameda Amadeu Cazellato, nº 27, pelo preço de R\$21.623,80, pagos da seguinte forma: R\$11.000,01 com recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$5.812,59 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e R\$4.811,20 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, sendo que do somatório desses valores destinou-se a importância de R\$10.623,80 para quitação do saldo devedor da dívida hipotecária que gravava o imóvel, acima cancelada, e o saldo remanescente para pagamento dos vendedores. Valor venal/2006 - R\$9.851,10. Prenotação nº 197.470 de 30/06/2006.

Gilberto Pereira

Paulo Sérgio Martin Garcia

escreventes autorizados

R.07 - Em 12 de julho de 2006. Pelo título do R.06, ALEXANDRE ZANINI e sua
- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S694Q-LES26-97FUA-FGHA9>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

67.900

FOLHA

02

VERSO

CNM: 112631.2.0067900-23

esposa SUZIMARE GOMES MATEUS ZANINI, **alienaram fiduciariamente o imóvel**, avaliado em R\$19.500,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento concedido com recursos do FGTS no valor de R\$10.623,79, dos quais R\$5.812,59 referem-se ao desconto e R\$4.811,20 referem-se ao valor destinado ao pagamento do saldo devedor de dívida anterior e parte do preço, sendo essa última importância correspondente ao valor da dívida ora confessada, atualizável mensalmente na forma da cláusula 9ª e amortizável no prazo contratado de 120 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o sistema de amortização SAC/Sistema de Amortização Constante - Novo, à taxa anual de juros nominal de 6.0000% e efetiva de 6,1677%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$71,04 e vencendo-se o primeiro deles em 10/06/2006, sendo a época de recálculo dos encargos aquela estipulada na cláusula 11ª do instrumento. Demais condições constantes do título.

Gilberto Pereira

Paulo Sérgio Martin Garcia

escreventes autorizados

Av.08 - Em 11 de abril de 2011. Pela petição da Av.09, procede-se a presente para, de conformidade com o permitido pelo artigo 213, nº I, "c", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como pelo subitem 123.1, "c", da subseção IV da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, constar que **a via pública sem denominação oficial conhecida como rua 13** no loteamento denominado Residencial Nova Bauru, teve sua denominação alterada **para rua Yonekazu Kinoshita**, por força do Decreto Legislativo Municipal nº 587 de 15/06/1999.

Gilberto Pereira

José de Lima Sabino

Escreventes Autorizados

Av.09 - Em 11 de abril de 2011. Por petição firmada em Bauru-SP aos 18/03/2011, procede-se a presente para constar que, a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL autorizou o **cancelamento da alienação fiduciária** do R.07, em razão da liquidação da dívida em cuja garantia de pagamento foi constituído o gravame, conforme se verifica do Instrumento de Quitação firmado

- continua na folha nº 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S694Q-LES26-97FUA-FGHA9>

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



o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE BAURU - S. PAULO

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

67.900

FOLHA

03

Bauru, 11 de abril de 2011

(Continuação da folha nº 02).....
em Bauru-SP aos 17/03/2011, que acompanha a petição. Prenotação nº 238.443
de 18/03/2011.

Gilberto Pereira

Paulo Sérgio Martin Garcia

Escriventes Autorizados

Av.10 - Em 19 de agosto de 2021. Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 10/08/2021 pelo proprietário ALEXANDRE ZANINI, nascido em 19/12/1977, vigilante motorista, filho de Edison Zanini e de Maria Anésia Franco Zanini, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Alameda Amadeu Cazelatto, nº 2-27, Parque São Geraldo, endereço eletrônico: alexandrezanini7@gmail.com, procede-se a presente a fim de constar que, foi efetuada no **prédio residencial**, sob nº **1-73** da **Rua Yonekazu Kinoshita**, através do Certificado de Regularização de Ampliação nº 117726/2020 expedido pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP, em 05/04/2021, uma **ampliação** com a área de 59,76 m², passando o prédio a totalizar a área construída de **101,62 m²**, conforme se verifica do próprio Certificado e da CND nº 001322021-88888081, expedida aos 31/05/2021, referente à obra ora averbada, que acompanham o título. Base de Cálculo - Índice Sinduscon-SP: R\$121.464,59. Prenotação nº 353.163 de 10/08/2021.

Selo Digital: 112631331000000029796321F.

Regiane Nunes da Silva

Lígia Serotini

Escriventes Autorizados

R.11 - Em 24 de setembro de 2021. Por Instrumento Particular nº 0010266601, lavrado pelo Banco Santander (Brasil) S/A, na forma permitida pelo artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e nos termos da Lei 9.514/1997, firmado em São Paulo, aos 14/09/2021, acompanhado de declaração firmada pelos adquirentes em São Paulo-SP aos 14/09/2021, de que *a presente se trata de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação*, ALEXANDRE ZANINI, filho de Edison Zanini e de Maria Anésia Franco Zanini, e sua esposa SUZIMARE GOMES MATEUS ZANINI, filha de Albertiza Gomes da Silva e de Onofre Gomes Mateus, venderam o imóvel para: **1) ANDERSON FORTUNATO**, brasileiro, solteiro, autônomo, RG nº 48.322.051-SSP/SP e CPF

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S694Q-LES26-97FUA-FGHA9>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

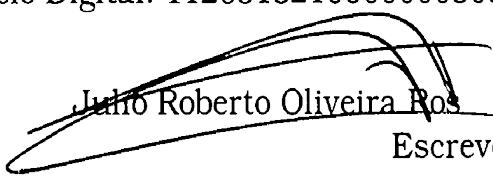
67.900

FOLHA

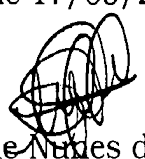
03

VERSO

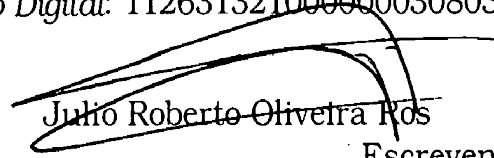
nº 413.358.778-27, filho de Marli dos Santos Fortunato, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Cicero Bispo de Souza, nº 2-106, Jardim Olímpico; e **2) KETELIN CRISTINI CARLOS DE CARVALHO**, brasileira, solteira, professora, RG nº 47.970.748-SSP/SP e CPF nº 407.167.628-03, filha de Manoel Luiz Pinto de Carvalho e de Fatima Benedita Carlos de Carvalho, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Gaudencio Piola, nº 4-34, Vila São Paulo, pelo preço de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$57.500,00 com recursos próprios, e R\$172.500,00 com recursos do financiamento concedido pelo credor Banco Santander (Brasil) S/A. Valor Tributário: R\$131.428,65. Prenotação nº 354.490 de 17/09/2021. Selo Digital: 112631321000000030803621C.


Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados


Regiane Nunes da Silva

R.12 - Em 24 de setembro de 2021. Pelo título do R.11, o imóvel avaliado em R\$230.000,00, foi por ANDERSON FORTUNATO, e KETELIN CRISTINI CARLOS DE CARVALHO, **dado em alienação fiduciária** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, NIRE/JUCESP nº 35300332067, sediado em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2035 e 2041, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **SBPE no valor** de R\$184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais), *estando incluído nesta quantia despesas acessórias ao financiamento*, reajustável mensalmente nos termos do item 3, pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o sistema de amortização: SAC, à taxa de juros sem bonificação efetiva anual de 10,0000% e nominal anual de 9,5690% e efetiva e nominal mensal de 0,7974%; taxa de juros bonificada efetiva anual de 6,9900% e nominal anual de 6,7756%, efetiva e nominal mensal de 0,5646%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e tarifa de serviços administrativos - TSA, importando o valor total do encargo mensal em R\$1.544,73, com vencimento da primeira prestação em 14/10/2021 e a data de vencimento do financiamento em 14/09/2056. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Selo Digital: 112631321000000030803721A.


Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados


Regiane Nunes da Silva**Continua na ficha 04**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S694Q-LES26-97FUA-FGHA9>



CNM: 112631.2.0067900-23

CNM

n.º 2 - Registro Geral

112631.2.0067900-23

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

67.900

FOLHA

04

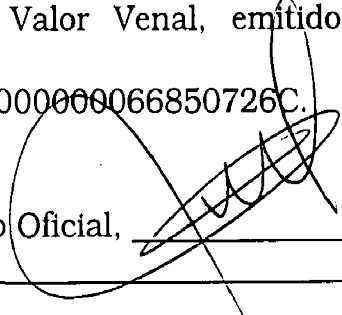
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

02 de julho de 2026

AV.13 - Em 02 de julho de 2026. Prenotação nº 418.794, de 18/03/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17022-154**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 09/06/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

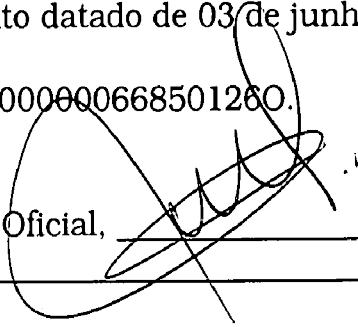
Selo Digital: 112631331000000066850726C.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.14 - Em 02 de julho de 2026. Prenotação nº 418.794, de 18/03/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, já qualificada, pelo valor de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), em virtude dos fiduciantes 1) ANDERSON FORTUNATO, e 2) KETELIN CRISTINI CARLOS DE CARVALHO, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 24/04/2026, com decurso do prazo em 18/05/2026, conforme certidão datada de 19/05/2026, e atendendo ao requerimento datado de 03 de junho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000066850126O.

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/S694Q-LES26-97FUA-FGHA9>



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, 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, Ônus 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 10:58:24 horas do dia 02/07/2026
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: 1126313C3000000066850626U.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 418794



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S694Q-LES26-97FUA-FGHA9>