Valide aqui este documento

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNM: 112631.2.0067900-23

MATRÍCULA	FOLHA
67.900	01

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 de 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

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

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 o mês de recalculo 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

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

Valide aqui este documento

(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, _____ [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 titulo 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

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

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

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

Valide aqui este documento

(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

Escreventes 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: 1126313310000000029796321F.

Regiane Nunes da Silva — Ligia Serotini

Escreventes 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

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

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: 1126313210000000030803621C.

Julio Roberto Oliveira Ros — Regiane Nunes da Silva
Escreventes Autorizados

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: 1126313210000000030803721A.

Julio Roberto Oliveira Ros — Regiane Nunes da Silva
Escreventes Autorizados

Continua na ficha 04

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

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

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: 1126313310000000668850726C.

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: 1126313310000000668850126O.

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

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
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, 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, Onûs 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

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