CNM: 112631.2.0008853-42

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

Valide aqui este documento

MATRÍCULA	FOLHA
8.853	1

Bauru, 27 de março de 1978

IMÓVEL: A CASA N.º 2-66, da rua João Henrique Dix, com a área construída de 45,00, metros quadrados aproximadamente, sita no Parque União, desta cidade, e seu respectivo terreno, correspondente ao lote 18, da quadra J, Cadastrado na Prefeitura sob n.º 4/791/18, com a área de 220,00, metros quadrados aproximadamente, medindo 10,00metros de frente e de fundos por 22,00, metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida via pública, pelo lado direito visto o imóvel de frente, com a casa n.º 2-56 pelo lado esquerdo com a casa n.º 2-76, ambos da rua João Henrique Dix, e nos fundos com a casa n.2-67, da rua Bernardino Gobbi. PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS TRABALHADORES DE BAURU, com sede nesta cidade, C.G.C. n.º 45.019.809/0001. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 2.120, deste Cartório.

O Escrevente Habilitado,.....

O Escrevente Designado,.....

Av.1/8.853. Em 27 de março de 1.978. O loteamento do Parque União é objeto de hipoteca inscrita sob n.º 1.472, no Livro 2-8, deste Cartório e os direitos creditórios pertencentes à CONTINENTAL S. A. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, foram por esta, cauc ionados ao B.N.H., conforme Av. 4 da Matrícula 2.120.

O Escrevente Habilitado,.....

O Escrevente Designado,.....

R.2/ 8.853. Em 27 de março de 1.978. O imóvel acima matriculado, foi por sua proprietária, vendido à GERALDO AFFONSO DA CUNHA, brasileiro, impressor, casado sob o regime de comunhão de bens com APPARECIDA CELEGHIM DA CUNHA, brasileira, do lar, portadores do CPF. 249878758/53 residentes e dom. à rua João Henrique Dix, 2-66, P. União, Bauru, - pelo preço de Cr$.26.750,40, equivalente a 297,88866 UPC. do B. N. H., correspondente ao saldo devedor dos compradores, conforme se verifica da cláusula 3.a do contrato, com fôrça de escritura pública, firmado em Bauru, aos 10 de setembro de 1.974, nos termos da Lei 5.049/66, que ficou arquivado.

O Escrevente Habilitado,.....

O Escrevente Designado,.....

Av.3/ 8.853. Em 27 de março de 1.978 Pelo próprio título acima registrado, os proprietários qualificados, se subrogaram na dívida hipotecária da vendedora para a CONTINENTAL S. A. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede na Av. São Luiz n.º 11 em São Paulo, C.G.C. número 60.523.370/0001 - (autorizada pelo B.N.H., conforme contrato de caução de direitos creditórios, averbado sob n.º 4 na matrícula 2.120, deste Cartório),

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R83E3-TUCSF-UTLGB-B7PF8

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: 112631.2.0008853-42

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R83E3-TUCSF-UTLGB-B7PF8

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

mas tão sómente, no que se refere ao lote e casa descritos, e cuja subrogação é relativa ao débito no valor de Cr$.26.750,40 , equivalente a 297,88866 UPC do B.N.H., que se comprometem a pagar em 300 meses, de acordo com as normas estabelecidas pelo B.N.H.

O Escrevente Habilitado,.....

O Escrevente Designado,.....

Av.4/ 8.853. Em 27 de março de 1.97 8. A credora retro qualificada, emitiu nos termos do Dec. Lei n.º 70 de 21/11/66, a Cédula Hipotecária n.º 3189 - - /203 /0269, Série - , Gráu de Hipotéca Única, no valor de Cr$27.017,90 , equivalente a - - - UPC do B.N.H., pagável em 300 prestações mensais e consecutivas em progressão aritmética decrescente, na qual figuram como devedores os adquirentes acima qualificados e como favorecida a própria emitente.

O Escrevente Habilitado,.....

O Escrevente Designado,.....

Av.5/8.853. Em 30 de janeiro de 1979. Por instrumento particular de 27 de dezembro de 1978, a Continental S.A. de Crédito Imobiliário, requereu a presente averbação, a fim de ficar constando que: " tendo em vista a transação objeto da presente matrícula, os mutuários declararam conhecer a dívida inscrita sob nº 1.472, bem - como ter conhecimento que a requerente caucionou ao BNH. o crédito hipotecário relativo ao imóvel transacionado, conforme especificam as cláusulas 3ª e 5ª § único do instrumento firmado pelas - partes ". -O Escrevente Designado, ...

Av.06 - Em 20 de janeiro de 1998.- Por força do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1.986, o "BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH)" **foi extinto e todo o seu patrimônio, inclusive direitos e obrigações, incorporado ao patrimônio da "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,- conforme consta do instrumento particular de quitação firmado na cidade de São Paulo-SP. aos 03 de abril de 1995, protocolado e microfilmado aos 20/01/98 sob nº 144.481. O Escrevente Autorizado, ... [GERSON B. DE CASTRO].

Emolumento: R$.2,60 Estado: R$.0,70 Aposentadoria: R$.0,51

Av.07 - Em 20 de janeiro de 1998.- Pelo próprio instrumento particular averbado acima, a sucessora do "Banco Nacional da Habitação (BNH)", **"CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF", autorizou o cancelamento da caução de**

(segue em fls. 02)

Valide aqui
este documento

(continuação de fl. 01 - verso) . . . de direitos creditórios averbada sob nºs 01 e 05 retro.- O Escrevente Autorizado, _____ [GERSON B. DE CASTRO].

Emolumento: R$.2,60 Estado: R$.0,70 Aposentadoria: R$.0,51

Av.08 - Em 20 de janeiro de 1998.- **Por petição** firmada em São Paulo-SP.. aos 30 de outubro de 1997, protocolada e microfilmada em 20/01/98 sob nº 144.482, foi requerida a presente averbação, a fim de ficar constando desta matrícula que a credora hipotecária *"CONTINENTAL S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO"* - Em Liquidação Extrajudicial, retro qualificada, **foi incorporada** pela empresa ***"URBANIZADORA CONTINENTAL S.A. COMÉRCIO, CONSTRUÇÃO E IMÓVEIS"*** **- Em Liquidação Extrajudicial**, com sede na cidade de São Paulo-SP, à Av. São Luiz, nº 50, 34º andar, inscrita no CGC/MF. sob nº 61.451.951/0001-71,- conforme consta da certidão extraída da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 1.995 e devidamente registrada sob nº 10.158/96-A na JUCESP, cuja cópia fotostática autenticada acompanha aquela petição.- O Escrevente Autorizado, _____ [GERSON B. DE CASTRO].

Emolumento: R$.2,60 Estado: R$.0,70 Aposentadoria: R$.0,51

Av.09 - Em 20 de janeiro de 1998.- Pela própria petição acima, foi requerida a presente averbação, a fim de ficar constando desta matrícula que a atual credora hipotecária *"URBANIZADORA CONTINENTAL S.A. COMÉRCIO, CONSTRUÇÃO E IMÓVEIS"* - Em Liquidação Extrajudicial, retro qualificada, **teve levantado esse processo de liquidação extrajudicial e teve sua razão social alterada para *"URBANIZADORA CONTINENTAL S/A COMÉRCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES"*,-** conforme consta da certidão extraída da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 1.995 e devidamente registrada sob nº 10.160/96-A na JUCESP, cuja cópia fotostática autenticada acompanha aquela petição.- O Escrevente Autorizado, _____ [GERSON B. DE CASTRO].

Emolumento: R$.2,60 Estado: R$.0,70 Aposentadoria: R$.0,51

Av.10 - Em 20 de janeiro de 1998.- Ainda pelo próprio título acima, a sucessora da "CONTINENTAL S.A. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO", em Liquidação Extrajudicial, ***"URBANIZADORA CONTINENTAL S/A COMÉRCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES"*, autorizou o *cancelamento* da hipoteca que grava sobre o imóvel objeto desta matrícula,** averbada sob nº 01 e subrogada pela averbação nº 03 retro, em virtude da integral liquidação da

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R83E3-TUCSF-UTLGB-B7PF8

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

liquidação da dívida em cuja garantia foi constituído aquele gravame.- O Escrevente Autorizado, _____ [GERSON B. DE CASTRO].

Emolumento: R$.2,60 Estado: R$.0,70 Aposentadoria: R$.0,51

Av.11 - Em 20 de janeiro de 1998. Ainda pelo próprio título que instruiu a Av.08 acima, a "CONTINENTAL S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO" autorizou o **cancelamento da Cédula Hipotecária Integral** nº 3189/203/0269, averbada sob nº 4 retro, em virtude da liquidação da dívida em cuja garantia foi constituída a hipoteca que originou a sua emissão. O Escrevente Autorizado, _____ [GERSON B. DE CASTRO].

Emolumento: R$.2,60 Estado: R$.0,70 Aposentadoria: R$.0,51

Av.12 - Em 03 de setembro de 2001. Da **Certidão de Óbito** extraída do termo nº 31.392, às fls. 173 do Livro nº C-101, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Sub-Distrito desta comarca de Bauru-SP, acompanhada de requerimento, protocolados em 29/08/2001 sob nº 168.670, devidamente microfilmados, consta que **Apparecida Celeghim da Cunha**, **faleceu** aos 22 de janeiro de 1997, nesta cidade, no estado civil de *casada*. O Escrevente Autorizado, _____ [Gerson Benvinutti de Castro].

Emols: R$ 6,70 Estado: R$ 1,81 Aposent: R$ 1,34 Sinoreg: R$ 0,33 TOTAL: R$ 10,18

R.13 - Em 03 de setembro de 2001. Por **Escritura Pública de Venda e Compra** lavrada aos 17 de fevereiro de 2000, pelo 1º Tabelião de Notas desta comarca de Bauru-SP, às fls. 254 do Livro nº 813, subscrita pelo substituto Paulo Cesar D. Sanches, com traslado protocolado em 29/08/2001 sob nº 168.670, devidamente microfilmado, **o imóvel objeto desta matrícula foi vendido** pelo ESPÓLIO DE APARECIDA CELEGHIM DA CUNHA, que também era conhecida por Apparecida Celeghim da Cunha, com foro nesta cidade de Bauru-SP, devidamente autorizado por Alvará, cuja cópia acompanha o título, pelo preço de R$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais), **para ADAIR MARTINS PEREIRA**, agente de segurança, portador da CI.RG. nº 11.761.091-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. nº 036.379.768-89, casado no regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 7.654 no Lº 3 do Registro Auxiliar do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pirajuí-SP, com **FATIMA ALVES FERNANDES PEREIRA**, coordenadora de cursos, portadora da CI.RG. nº 14.669.643-SSP/SP e inscrita no CPF/MF. nº 056.665.958-14, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Bauru-SP, na rua João Henrique Dix, nº 2-66, Parque União. O Escrevente Autorizado, _____ [Gerson Benvinutti de Castro].

Emols: R$ 179,50 Estado: R$ 48,46 Aposent: R$ 35,90 Sinoreg: R$ 8,97 TOTAL: R$ 272,83

Continua na folha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R83E3-TUCSF-UTLGB-B7PF8

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

R.14 - Em 24 de junho de 2020. Por Instrumento Particular nº 10149298201, lavrado pelo Itaú Unibanco S.A., na forma permitida pelo artigo 61 e parágrafos da Lei Federal nº 4.380/1964, e Lei 9.514/1997, firmado em São Paulo-SP aos 10/06/2020, *acompanhado de declaração firmada pelo adquirente em Bauru-SP aos 16/06/2020 de que a presente* ***não se trata de primeira aquisição imobiliária***, ADAIR MARTINS PEREIRA, e sua esposa FATIMA ALVES FERNANDES PEREIRA, **venderam o imóvel** para **JONATHAN WILLIAN PEDROZO LIMA**, nascido aos 09/11/1989, vendedor, RG nº 46.212.482-4-SSP/SP e CPF nº 379.300.198-96, filho de Manoel Meira Lima e de Rosemeire de Sousa Pedrozo Lima, e sua esposa **LARISSA APARECIDA MARTINS PEDROZO**, promotora de vendas, RG nº 49.992.965-2-SSP/SP e CPF nº 452.257.398-73, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Rua Antonio Dezembro, nº 4-13, Parque Bauru, endereço eletrônico: jjrfinanciamentos@outlook.com, pelo preço de R$377.000,00 (trezentos e setenta e sete mil reais), sendo R$135.420,00 referentes a recursos próprios; e, R $241.580,00 referentes ao financiamento concedido pelo credor Itaú Unibanco S.A. Valor Tributário: R$188.021,69. Prenotação nº 339.236 de 16/06/2020.
Selo Digital: 1126313210000000018747720N.

Marcos Marinho do Nascimento — Thiago Neves Pereira
Escreventes Autorizados

R.15 - Em 24 de junho de 2020. Pelo título do R.14, **o imóvel** avaliado em R $377.000,00, foi por JONATHAN WILLIAN PEDROZO LIMA, e sua esposa LARISSA APARECIDA MARTINS PEDROZO, **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 Setubal, 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$263.850,00 (duzentos e sessenta e tres reais, oitocentos e cinquenta reais), *estando incluído nesta quantia despesas acessórias ao financiamento*, reajustável mensalmente na forma estabelecida pelo item 17 do instrumento e pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa efetiva anual de juros de 7.3000%, e taxa nominal anual de juros de 7.0665%; e taxa efetiva e nominal mensal de juros de 0.5888%, acrescidas das parcelas mensais relativas

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R83E3-TUCSF-UTLGB-B7PF8

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

aos prêmios de seguros e tarifa de administração, importando o encargo mensal inicial em R$2.359,75, vencendo-se o primeiro deles em 10/07/2020 e a última em 10/06/2050, e a época de reajuste dos encargos estipulada de acordo com o item 18. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes no título.
Selo Digital: 1126313210000000018747820L.

Marcos Marinho do Nascimento — Thiago Neves Pereira
Escreventes Autorizados

AV.16 - Em **01 de junho de 2026.** Prenotação **nº 409.842**, de 01/09/2025.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.17, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17063-220**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 18/05/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.
Selo Digital: 1126313310000000065679926Z.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.17 - Em **01 de junho de 2026.** Prenotação **nº 409.842**, de 01/09/2025.

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$377.000,00 (trezentos e setenta e sete mil reais), em virtude dos fiduciantes JONATHAN WILLIAN PEDROZO LIMA, e seu cônjuge LARISSA APARECIDA MARTINS PEDROZO, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 20/03/2026, com decurso do prazo em 14/04/2026, conforme certidão datada de 15/04/2026, e atendendo ao requerimento datado de 08 de maio de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1126313310000000065679326B

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.18 - Em **22 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 426.488**, de 16/09/2026.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R83E3-TUCSF-UTLGB-B7PF8

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

LEILÃO NEGATIVO: Nos termos do requerimento firmado em 15 de setembro de 2026, e à vista das publicações feitas no Jornal Folha de S.Paulo, nos dias 15, 16 e 17 de agosto de 2026, e dos Autos Negativos assinados pela leiloeira oficial Ana Claudia Carolina Campos Frazão, inscrita na JUCESP sob o nº 836, e do Termo de Quitação datado de 10 de setembro de 2026, procedo a presente averbação para constar que em decorrência de **não ter havido licitantes** para o imóvel, nas 1ª e 2ª praças públicas realizadas em 28 de agosto de 2026 e 09 de setembro de 2026, o credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, que teve a sua propriedade consolidada nos termos da **AV.17**, outorga aos devedores fiduciantes, ampla geral e irrevogável quitação exclusivamente em relação a dívida oriunda do título objeto do **R.15**, de acordo com o prescrito no § 5º do artigo 27 da Lei 9.514/1997.
Selo Digital: 1126313310000000692674269

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/R83E3-TUCSF-UTLGB-B7PF8

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, 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, 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 *13:57:46 horas* do dia 23/09/2026
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: 1126313C3000000069267526N.
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/R83E3-TUCSF-UTLGB-B7PF8

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