



Bauru, 08 de maio de 2019.

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
130.516FOLHA
01

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO destacada da Gleba de Terras denominada Parte da Gleba G, de formato irregular, agora designada **Gleba G-4**, com a área de **1.730,56 m²**, situada na Granja Adachi, nesta comarca de Bauru-SP, com o seguinte roteiro: começa no ponto M4D, com coordenadas E=697610,266 e N=7534726,161; localizado na divisa com área de propriedade de Morena Participações e Empreendimentos Ltda e Villanova Engenharia e Construções Ltda, matrícula nº 13.490 do 2º O.R.I., daí segue com azimute de 343º29'09" e distância de 25,08 metros até o ponto M4E, com coordenadas E=697617,396 e N=7534702,126; confrontando do ponto M4D ao ponto M4E, com o terreno destacado da gleba de terras, denominada parte da gleba G da Granja Adachi, designada como Gleba G-3; daí segue com azimute de 253º29'00" e distância de 108,16 metros até o ponto M4F, com coordenadas E=697721,089 e N=7534732,869; confrontando do ponto M4E ao ponto M4F, com o terreno destacado da gleba de terras, denominada parte da gleba G da Granja Adachi, designada como Gleba G-5; daí segue com azimute de 163º29'00" e distância de 1,66 metro até o ponto M5A, com coordenadas E=697720,614 e N=7534734,484; confrontando do ponto M4F ao ponto M5A, com o terreno destacado da gleba de terras, denominada parte da gleba G, situado na Granja Adachi, designada como Gleba G-5; daí segue com azimute de 94º41'58" e distância de 32,92 metros até o ponto M5, com coordenadas E=697687,7966 e N=7534737,0716; confrontando do ponto M5A ao ponto M5, com área de propriedade de Morena Participações e Empreendimentos Ltda e Villanova Engenharia e Construções Ltda, matrícula nº 13.490 do 2º O.R.I.; daí segue com azimute de 81º56'26" e distância de 78,32 metros até o ponto M4D, com coordenadas E=697610,266 e N=7534726,161; confrontando do ponto M5 ao ponto M4D, com área de propriedade de Morena Participações e Empreendimentos Ltda e Villanova Engenharia e Construções Ltda, matrícula nº 13.490 do 2º O.R.I de Bauru-SP. *Observando que esta área é destinada a Área Comercial.*

CADASTRO: 4/3691/8

PROPRIETÁRIO: IPÊ AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 13.852.719/0001-00, sediada em Bauru-SP, na Avenida Getulio Vargas, nº 21-51, Sala 25.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 127.024 de 30/11/2017 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A presente matrícula foi elaborada mediante Certidão nº 377/2018, expedida aos 24/10/2018, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP. Prenotação nº 327.330 de 23/04/2019.

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHWT7-XDKHK-G5PGZ-TH5WK>

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
130.516FOLHA
01

VERSO

Selo Digital: 1126313E10000000051846019.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior

Av.1 - Em 08 de maio de 2019. Procede-se a presente a fim de constar que o **imóvel desta matrícula acha-se gravado com o seguinte ônus:** Por Escritura lavrada em 29/05/2015 pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, às páginas 329/332 do livro 1.370, **o imóvel desta matrícula foi beneficiado** pela instituição de uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** sobre uma faixa de terras com a área de 723,81 m² adiante descrita e caracterizada, localizada no imóvel da matrícula nº 112.033, deste 2º ORI nela registrada nesta data sob nº 02, **constituída** por JOSÉ ADELINO DOS SANTOS em favor de IPÊ AZUL - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, faixa de servidão essa que assim se descreve: Começa no ponto X3; daí segue a distância e 3,52 metros e com o rumo de 73°29'00" NE até o ponto D, confrontando com a faixa da CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, propriedade de Ipê Azul - Construções e Empreendimentos Ltda., conforme matrícula nº 107.116 deste 2º O.R.I. de Bauru-SP; da deflete à direita e segue a distância de 242,73 metros e com o rumo de 23°56'00" SW até o marco M8, confrontando com João Parreira Negócios Imobiliários Ltda.; daí deflete à direita e segue a distância de 3,18 metros e com o rumo e 36°45'00" NW até o ponto X4, confrontando com a Via Marginal de acesso ao Conjunto Habitacional Edson Bastos Gasparini; daí deflete à direita e segue a distância de 239,80 metros e com o rumo de 23°56'00" NE até o ponto X3, confrontando com a área remanescente da matrícula nº 112.033 deste 2º O.R.I. de Bauru-SP, de propriedade de José Adelino dos Santos (anteriormente Ipê Azul - Construções e Empreendimentos Ltda.), inicial deste perímetro. Prenotação nº 285.520 de 01/06/2015, nos termos da Av. 1 de 30/11/2017 da matrícula nº 127.024 deste 2º O.R.I.

Selo Digital: 1126313E1000000005185401C.


Felipe Faria de Castro
Roberto Alves

Escreventes Autorizados

R.2 - Em 18 de agosto de 2021. Por Instrumento de Cédula de Crédito Bancário nº C11732240-3, emitida em Bauru-SP aos 09/08/2021, **o imóvel**

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHWT7-XDKHK-G5PGZ-TH5WK>



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
130.516FOLHA
02

Bauru, 18 de agosto de 2021.

avaliado em R\$807.000,00, foi por IPE AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, NIRE/JUCESP nº 35225465671, dado em **alienação fiduciária** à **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA**, CNPJ nº 04.463.602/0001-36, NIRE/JUCESP nº 35400060221, sediada em Marília-SP, na Avenida Rio Branco, nº 1153, em garantia da operação de crédito **no valor** de R\$514.250,48 (quinhentos e quatorze mil, duzentos e cinquenta reais e quarenta e oito centavos), pagável na praça de Bauru-SP, em 36 parcelas com vencimento da primeira delas em 01/02/2022, e a última em 01/01/2025, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelos Sistema de Amortização Constante - SAC, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 8,990490% ao ano (0,720000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. Foi apresentada pela emitente a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 22/04/2021, válida até 19/10/2021, código de controle da certidão: OCA8.7EDB.24AP.625D. Demais cláusulas, condições de obrigações constantes do título. Prenotação nº 353.414 de 16/08/2021.

Selo Digital: 112631321000000029737921G.

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Felipe Faria de Castro

Escreventes Autorizados

Av.3 - Em 12 de novembro de 2021. Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 08/11/2021, procede-se a presente a fim de constar o **cancelamento da alienação fiduciária do R.2**, tendo em vista a quitação da dívida relativa a mesma, conforme ficou autorizado pela credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA**, através do Instrumento Particular firmado em Bauru-SP aos 04/11/2021, que acompanha o título. Base de Cálculo: R\$514.250,48. Prenotação nº 356.514 de 08/11/2021.

Selo Digital: 112631331000000031969121Z.

Marcos Marinho do Nascimento

Marco Cesar de Toledo Piza

Escreventes Autorizados

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHWT7-XDKHK-G5PGZ-TH5WK>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

130.516

FOLHA

02

VERSO

R.4 - Em 06 de fevereiro de 2023. Por Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, lavrado pela Administradora de Consórcio Unicoob Ltda, com caráter de Escritura Pública, legalmente autorizado, na forma prevista nos artigos 23 e 38 e das demais disposições da Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e artigo 45 da Lei nº 11.795 de 08/10/2008, seguidos das alterações da Lei nº 13.465 de 11/07/2017, e das disposições legais aplicáveis à espécie, firmado em São Paulo-SP aos 25/01/2023 **o imóvel** avaliado em R\$760.000,00, foi por IPÊ AZUL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., NIRE/JUCESP nº 35225465671, sediada em Bauru-SP, na Rua Colômbia, nº 7-46, Jardim Terra Branca, dado em **alienação fiduciária** à **ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO UNICOOB LTDA**, CNPJ nº 12.228.808/0001-00, NIRE/JUCEPAR nº 41206813922, sediada em Maringá-PR, na Avenida Duque de Caxias, nº 882, sobreloja 02, Novo Centro, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997. em garantia do pagamento da dívida relativa aos Grupos de Consórcio de Bem Imóvel, cujos dados estão descritos abaixo: **1)** - a) Contrato de Adesão: 0000101489; b) **Grupo nº 000803**, c) **Cota nº 00388**, d) Contemplado(s) através de LANCE; e) Data da contemplação: 20/12/2022; f) Valor do Crédito na data da contemplação: R\$294.021,06; g) Valor de Seguro: 0,00000%; h) Quantias deduzidas do crédito - (LANÇE EMBUTIDO): R\$73.505,27; i) Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE EMISSÃO DE CONTRATO): R\$1.500,00; j) Quantias deduzidas do crédito - (TAXA DE AVALIAÇÃO): R\$0,00; k) Valor Total disponível e atualizado da carta de crédito: R\$221.052,95; l) Saldo devedor: R\$132.946,62; m) % percentual que Falta amortizar: 45,2167%; n) % pago amortizado: 69,2833%; o) Total de Parcelas pagas: 09; p) Total de Parcelas a pagar: 95; q) Taxa de Administração total: 14,0000%; r) Fundo de Reserva: 0,5000%; s) Valor da próxima parcela: R \$1.399,54; e t) Data do Próximo Vencimento: 15/02/2023; **2)** - a) Contrato de Adesão: 0000101490, **Grupo nº 000803**, c) **Cota nº 00777**, d) Contemplado(s) através de LANCE; e) Data da contemplação: 20/12/2022; f) Valor do Crédito na data da contemplação: R\$294.021,06; g) Valor de Seguro: 0,00000%; h) Quantias deduzidas do crédito - (LANÇE EMBUTIDO): R\$73.505,27; i) Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE EMISSÃO DE CONTRATO): R\$0,00; j) Quantias deduzidas do crédito - (TAXA DE AVALIAÇÃO): R\$0,00; k) Valor Total disponível e atualizado da carta de crédito: R\$222.374,78; l) Saldo devedor: R\$132.946,62; m) % percentual que Falta amortizar: 45,2167%; n) % pago amortizado: 69,2833%; o) Total de Parcelas pagas: 09; p) Total de Parcelas a pagar: 95; q) Taxa de Administração total: 14,0000%; r) Fundo de Reserva: 0,5000%; s) Valor da próxima parcela: R\$1.399,54; e t) Data do Próximo Vencimento: 15/02/2023; **3)** - a) Contrato de Adesão: 0000106223. **Grupo nº 000805**, c) **Cota nº 00548**.

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHWT7-XDKHK-G5PGZ-TH5WK>



o 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

130.516

FOLHA

03

Bauru, 06 de fevereiro de 2023.

d) Contemplado(s) através de LANCE; e) Data da contemplação: 20/12/2022; f) Valor do Crédito na data da contemplação: R\$679.327,77; g) Valor de Seguro: 0,0000%; h) Quantias deduzidas do crédito - (LANÇE EMBUTIDO): R \$169.831,94; i) Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE EMISSÃO DE CONTRATO): R\$0,00; j) Quantias deduzidas do crédito - (TAXA DE AVALIAÇÃO): R\$0,00; k) Valor Total disponível e atualizado da carta de crédito: R\$514.202,84; l) Saldo devedor: R\$355.575,65; m) % percentual que Falta amortizar: 52,3423%; n) % pago amortizado: 60,9077%; o) Total de Parcelas pagas: 05; p) Total de Parcelas a pagar: 136; q) Taxa de Administração total: 12,7500%; r) Fundo de Reserva: 0,5000%; s) Valor da próxima parcela: R\$2.614,74; e t) Data do Próximo Vencimento: 15/02/2023; e 4) - a) Contrato de Adesão: 0000101475, **Grupo nº 000801**, c) **Cota nº 00048**, d) Contemplado(s) através de LANCE; e) Data da contemplação: 20/12/2022; f) Valor do Crédito na data da contemplação: R\$283.649,66; g) Valor de Seguro: 0,00000%; h) Quantias deduzidas do crédito - (LANÇE EMBUTIDO): R\$70.912,42; i) Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE EMISSÃO DE CONTRATO): R\$0,00; j) Quantias deduzidas do crédito - (TAXA DE AVALIAÇÃO): R\$0,00; k) Valor Total disponível e atualizado da carta de crédito: R\$214.785,70; l) Saldo devedor: R\$135.701,65; m) % percentual que Falta amortizar: 47,8413%; n) % pago amortizado: 66,6587%; o) Total de Parcelas pagas: 09; p) Total de Parcelas a pagar: 90; q) Taxa de Administração total: 14,0000%; r) Fundo de Reserva: 0,5000%; s) Valor da próxima parcela: R\$1.507,88; e t) Data do Próximo Vencimento: 15/02/2023; **totalizando o saldo devedor** de R\$757.170,54 (setecentos e cinquenta e sete mil, cento e setenta reais e cinquenta e quatro centavos); todas as parcelas de amortização, taxa de administração e demais encargos serão mensais e sucessivas obedecido o percentual ideal mensal contratado e reajustadas, hoje com base na variação do Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, ou por outro que vier a substituí-lo, de conformidade com a cláusula 3.6. do título. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Consta do título que foi apresentada pela proprietária/devedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 31/10/2022, válida até 29/04/2023, código de controle da certidão: 1C06.2192.6164.98FD. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 370.661 de 30/01/2023.

Selo Digital: 1126313210000000431918230.

Ligia Serotini

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHWT7-XDKHK-G5PGZ-TH5WK>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

130.516

FOLHA

03

VERSO

Av.5 - Em 06 de fevereiro de 2023. Pelo título do R.4 e em cumprimento ao disposto no § 7º do artigo 5º da Lei 11.795/2008, procede-se a presente para constar que, **os direitos de propriedade fiduciária do imóvel** desta matrícula constituídos em favor da ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO UNICOOB LTDA, assim como seus frutos e rendimentos, **ficam submetidos ao regime da afetação nos termos do § 5º do mesmo artigo e lei citados**, não se comunicando com o patrimônio daquela administradora, observadas as seguintes restrições estabelecidas no referido artigo de lei: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.
Selo Digital: 1126313E1000000043191923Y.

Ligia Serotini

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

AV.6 - Em 16 de janeiro de 2026. Prenotação nº 408.304, de 30/07/2025.

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 da fiduciária **ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO UNICOOB LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 523.096,37 (quinhentos e vinte e três mil, noventa e seis reais e trinta e sete centavos), em virtude do fiduciante **IPÊ AZUL - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 21/08/2025, com decurso o prazo em 11/09/2025, conforme certidão datada de 12/09/2025, e atendendo ao requerimento datado de 22 de dezembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000061806626S.

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/XHWT7-XDKHK-G5PGZ-TH5WK>



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, 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 12:18:17 horas do dia 16/01/2026
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: 1126313C3000000061807126H.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 408304



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHWT7-XDKHK-G5PGZ-TH5WK>

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHWT7-XDKHK-G5PGZ-TH5WK>

EM BRANCO