Operador Nacional do Sistema de Registro

Livro n.º 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
130.516	01

Bauru, 08 de maio de 2019.

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.*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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 -

ridigital | Todos os registros de Imóveis do Brasil em um só lugar | Registradores.org.br

SOLICITADO POR: WERNO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.326.589-** DATA: 23/09/2026 16:46:35

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 130.516 | FOLHA 01 VERSO

Selo Digital: 1126313E100000000518460l9.

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: 1126313E10000000051854l0C.

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 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar | Certidão em meu site via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: WERNO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.326.589-** DATA: 23/09/2026 16:46:35

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

Livro n.º 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
130.516	02

Bauru, 18 de agosto de 2021.

avaliado em R$807.000,00, foi por IPÊ 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 cinqüenta 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: 0CA8.7EDB.24AP.625D. Demais cláusulas, condições de obrigações constantes do título. Prenotação nº 353.414 de 16/08/2021.
Selo Digital: 1126313210000000029737921G.

Simone Angélica Barbeiro 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: 1126313310000000031969121Z.

Marcos Marinho do Nascimento — Marco Cesar de Toledo Piza
Escreventes Autorizados

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | documentos gerados oficialmente

SOLICITADO POR: WERNO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.326.589-** DATA: 23/09/2026 16:46:35

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 - (LANCE 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 - (LANCE 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 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridimelo.com.br

SOLICITADO POR: WERNO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.326.589-** DATA: 23/09/2026 16:46:35

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 - (LANCE 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 - (LANCE 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 cinqüenta e sete mil, cento e setenta reais e cinqüenta 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 -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os cartórios de imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: WERNO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.326.589-** DATA: 23/09/2026 16:46:35

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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: 1126313310000000061806626S.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.7 - Em **12 de agosto de 2026.** Prenotação **nº 423.972**, de 21/07/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17022-280**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 21/07/2026, pela Prefeitura

Continua na ficha 04

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
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
SOLICITADO POR: WERNO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.326.589-** DATA: 23/09/2026 16:46:35

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Municipal de Bauru/SP.
Selo Digital: 1126313310000000068049626B.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em **12 de agosto de 2026.** Prenotação **nº 423.972**, de 21/07/2026.

LEILÃO NEGATIVO: Nos termos do requerimento firmado em 07 de julho de 2026, e à vista das publicações feitas no Jornal da Cidade, nos dias 16, 23, 29 e 30 de maio de 2026, e dos Autos Negativos assinados pelo leiloeiro oficial Werno Klöckner Junior, inscrito na JUCEPAR sob o nº 660, procedo a presente averbação para constar que, nas 1ª e 2ª praças públicas realizadas em 12 de junho de 2026 e 19 de junho de 2026 não surgiram interessados na arrematação do imóvel objeto desta matrícula.
Selo Digital: 1126313310000000068049026N.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: WERNO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.326.589-** DATA: 23/09/2026 16:46:35