



Valide aqui
este documento

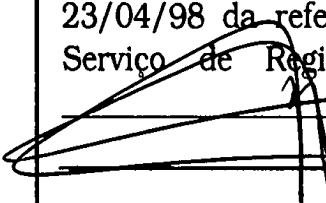
MATRÍCULA

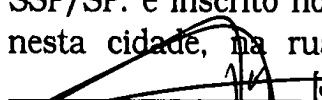
68.018

FOLHA

01

Bauru, 01 de abril de 1998.

IMÓVEL: UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 2 da rua 15, distante 41,869 metros mais a curva de esquina da rua 02, correspondente ao lote 26 da quadra U, do loteamento denominado RESIDENCIAL NOVA BAURU, neste município e comarca de Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 04/2191/026, 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 15; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o lote 27; pelo lado esquerdo com o lote 25 e nos fundos com o lote 15. **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 Drª 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,  [JULIO ROS].

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 EDILSON DIAS DOS SANTOS**, brasileira, solteiro, ag ser funerarios, portador da CI.RG. nº 17559918X - SSP/SP. e inscrito no CPF/MF. sob nº 078.944.328-73, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Sta Maria Goreti nº 2-48. O Escrevente Autorizado,  [JULIO ROS].

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
- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3GWR-UBE9F-P3CQ3-48MZL>

Valide aqui
este documento

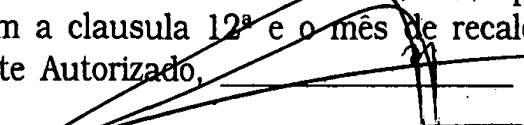
MATRÍCULA

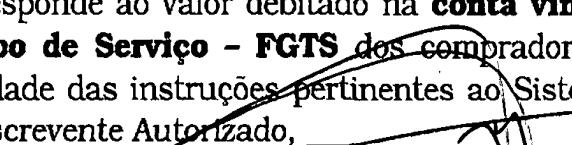
68.018

FOLHA

01

VERSO

nº 01 retro, o terreno objeto desta matrícula e o prédio residencial que nele será construído, avaliados em R\$ 14.917,00 (quatorze mil, novecentos e dezessete reais), **foram por EDILSON DIAS DOS SANTOS,** 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 3,5000%, correspondente à taxa efetiva de 3,5566%, acrescidas da parcela mensal relativa aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$ 95,06, 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 ~~20,80%~~, época do reajuste dos encargos de acordo com a cláusula 12ª e o mês de recálculo do encargo o de JANEIRO. O Escrevente Autorizado,  [JULIO ROS].

Av.3 - Em 01 de abril de 1998. Pelo próprio título que deu origem ao Registro nº 01 retro, na aquisição do imóvel objeto desta matrícula, a quantia de **R\$ 1.171,00,** corresponde ao valor debitado na **conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS** dos compradores, operação essa realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH). O Escrevente Autorizado,  [JULIO ROS].

Emolumentos.R\$.2,60

Estado.R\$.0,70

Aposentadoria.R\$.C,52

Av.4 - 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.

=segue fls. 02=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3GWR-UBE9F-P3CQ3-48MZL>



Bauru, 19 de julho de 1999.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA

FOLHA

68.018

02

(continuação de fls. 01)..... que recebeu o nº 2-057 da rua 15,- 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.5 - Em 19 de julho de 1999. O prédio residencial em alvenaria de tijolos, sob nº 2-057 da rua 15, construído no terreno objeto desta matrícula conforme Av.4 retro, recebeu o Auto de Vistoria de Conclusão - HABITE-SE nº 0406/99, expedido 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.06 - Em 19 de abril de 2006. Pelo título do R.08, e de acordo com o permitido pelo artigo 213, nº I, "c", da Lei Federal nº 6.015/1973, procede-se a presente, a fim de ficar constando que a via pública conhecida como "Rua 15", no Residencial Nova Bauru, teve sua denominação alterada para "Rua Laurindo Palaro", por força do Decreto da Prefeitura de Bauru-SP, sob nº 584, de 08/06/1999.

Gerson Benyminutti de Castro

Américo Zanetti Junior

Escreventes Autorizados

Av.07 - Em 19 de abril de 2006. Pelo título do R.08, fica cancelada a hipoteca que grava o imóvel, registrada sob nº 02, em virtude da liquidação da dívida no valor de R\$ 10.221,59 (dez mil, duzentos e vinte e um reais e cinquenta e nove centavos), em cuja garantia de pagamento foi constituído aquele gravame, conforme ficou autorizado pela credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na cláusula 7ª do referido título.

Gerson Benyminutti de Castro

Américo Zanetti Junior

Escreventes Autorizados

R.08 - Em 19 de abril de 2006. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS nº 8.0290.6056429-8, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e firmado em - segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3GWR-UBE9F-P3CQC3-48MZL

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

68.018

FOLHA

02

VERSO

Bauru-SP aos 10/04/2006, EDILSON DIAS DOS SANTOS **vendeu o imóvel** para **SAMUEL ANGELICO DA SILVA**, repositor, portador da cédula de identidade RG. nº 34.856.096-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 311.013.068-82, e sua esposa **LURDES APARECIDA PRADO SILVA**, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 42.810.791-6-SSP/SP e inscrita no CPF/MF. sob nº 324.485.288-29, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, domiciliados nesta cidade, onde residem na rua Adante Gigo, nº 10-29, pelo preço de R\$ 15.221,59 (quinze mil, duzentos e vinte e um reais e cinquenta e nove centavos), sendo R\$ 5.000,00 referentes a recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 5.494,05 referentes a recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e R\$ 4.727,54 referentes ao financiamento concedido pela credora. Valor venal/2006 - R\$ 9.851,10. Prenotação nº 196.171 de 12/04/2006.


Gerson Benvenuti de Castro


Américo Zanetti Junior

Escreventes Autorizados

R.09 - Em 19 de abril de 2006. Pelo título do R.08, SAMUEL ANGELICO DA SILVA e sua esposa LURDES APARECIDA PRADO SILVA, **alienaram fiduciariamente o imóvel**, avaliado em R\$ 16.465,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no SBS, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ. 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 com origem em recursos do FGTS, sendo o valor da operação R\$ 10.221,59, do desconto R\$ 5.494,05 e da dívida R\$ 4.727,54, atualizável mensalmente na forma estabelecida pela cláusula 9ª do instrumento, e pagável no prazo de 120 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o 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\$ 69,13, vencendo-se o primeiro deles em 10/05/2006, e sendo a época de recálculo dos encargos, estipulada de acordo com a cláusula 11ª do instrumento.


Gerson Benvenuti de Castro


Américo Zanetti Junior

Escreventes Autorizados

Av.10 - Em 23 de janeiro de 2012. Pelo título do R.11, procede-se a presente para constar o **cancelamento da alienação fiduciária do R.09**, cujo saldo devedor, corresponde na data do título a R\$ 2.229,45, conforme autorização da

- continua na folha nº 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3GWR-UBE9F-P3CQ3-48MZL>



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 23 de janeiro de 2012

Valide aqui este documento

MATRÍCULA
68.018

FOLHA
03

(Continuação da folha nº 02)
credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no referido título, em sua cláusula sétima.

José de Lima Sabino

Gerson Benvenuto de Castro

Escreventes Autorizados

R.11 - Em 23 de janeiro de 2012. Por Instrumento Particular nº 855551863221, 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 12/01/2012, SAMUEL ANGELICO DA SILVA, comerciante, e sua esposa, LURDES APARECIDA PRADO SILVA, domiciliados em Bauru-SP, onde residem na Rua Laurindo Palaro nº 2-57, **venderam** o imóvel à **PEDRO SOUZA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 28.988.115-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 248.756.258-71, domiciliado em Bauru-SP, onde reside na Rua Alfredo Limão nº 2-122, pelo preço de R\$ 102.292,03 (cento e dois mil, duzentos e noventa e dois reais e três centavos), pagos da seguinte forma: R\$ 22.007,70 com recursos próprios; R\$ 16.492,33 com recursos da conta vinculada do FGTS do comprador; e R\$ 63.792,00 do financiamento concedido pela Caixa. Valor Venal R\$ 21.200,36. Prenotação nº 248.463 de 13/01/2012.

José de Lima Sabino

Gerson Benvenuto de Castro

Escreventes Autorizados

R.12 - Em 23 de janeiro de 2012. Pelo título do R.11, PEDRO SOUZA JUNIOR, alienou fiduciariamente o imóvel, avaliado em R\$ 110.000,00 à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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 FGTS, no valor de R\$ 63.792,00 (sessenta e três mil, setecentos e noventa e dois reais), atualizável mensalmente na forma estabelecida pela cláusula nona do instrumento e pagável no prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o SAC Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa anual de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e taxa de administração, importando o encargo

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3GWR-UBE9F-P3CQ3-48MZL>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
68.018

FOLHA
03
VERSO

mensal inicial em R\$ 628,17, vencendo-se o primeiro deles em 12/02/2012, e a época de recálculo dos encargos estipulada de acordo com a cláusula décima primeira do instrumento. Demais cláusulas e condições constantes no título.

J. de Lima Sabino
Jose de Lima Sabino

Gerson Benvenuti de Castro
Gerson Benvenuti de Castro

Escreventes Autorizados

AV.13 - Em 27 de abril de 2026. Prenotação nº 410.564, de 16/09/2025.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17022-156**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 15/04/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru- SP
Selo Digital: 112631331000000064684626A.

O Substituto do Oficial, *[Signature]* Américo Zanetti Junior.

AV.14 - Em 27 de abril de 2026. Prenotação nº 410.564, de 16/09/2025.

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 da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$197.575,74 (cento e noventa e sete mil, quinhentos e setenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), em virtude do fiduciante PEDRO SOUZA JUNIOR, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 12/02/2026, com decurso o prazo em 09/03/2026, conforme certidão datada de 10/03/2026, e atendendo ao requerimento datado de 13 de abril de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631331000000064684026M.

O Substituto do Oficial, *[Signature]* 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/X3GWR-UBE9F-P3CCQ3-48MZL>



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, Onus 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\$ 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 11:09:46 horas do dia 27/04/2026
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: 1126313C3000000064684526S.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 410564



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3GWR-UBE9F-P3CQ3-48MZL>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3GWR-UBE9F-P3CCQ3-48MZL>

EM BRANCO