



Livro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

80.638

FOLHA

01

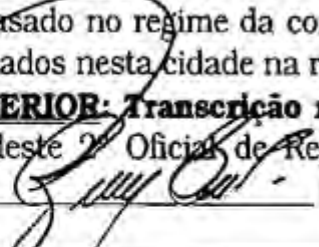


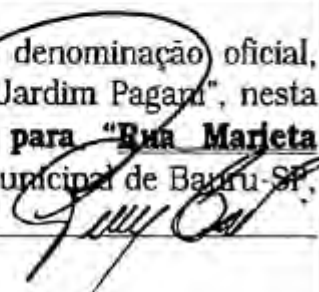
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 25 de julho de 2001.

IMÓVEL: UMA CASA residencial do tipo pré moldado, com 78,11 m² de construção, sob n.º 1-222 da rua X (dez), contendo sala, circulação, banheiro, copa-cozinha, área de serviço e 3 dormitórios, e seu respectivo terreno correspondente ao lote "17", da quadra "XI", do loteamento denominado "Novo Jardim Pagani", nesta cidade de Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob n.º 4/814/17, com a área de 218,92 m², medindo 10,40 metros de frente e de fundos, por 21,05 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada rua X; de um lado com o lote 18; de outro com o play lot XIV; e nos fundos com o lote 34.-

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO MONTEBUGNOLI, funcionário público federal, portador da CI.RG. n.º 3.681.714-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. n.º 137.424.428-72, e sua mulher EMILIA LUIZA BELGO MONTEBUGNOLI, professora primária, portadora da CI.RG. n.º 4.744.499-SSP/SP e inscrita no CPF/MF. n.º 215.945.208-44, ambos brasileiros, casado no regime da comunhão universal de bens antes da Lei n.º 6.515/77, domiciliados nesta cidade na rua Marieta Mamprim dos Santos, n.º 1-222.- **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 29.291, datada de 03/05/73, às fls. 225 do Livro 3-U, deste 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.- O Escrevente Autorizado,  [Gerson Benvenuti de Castro].

Av.01 - Em 25 de julho de 2001. A via pública sem denominação oficial, conhecida como "Rua X", do loteamento denominado "Novo Jardim Pagani", nesta cidade de Bauru-SP, **teve sua denominação alterada para "Rua Marieta Mamprim dos Santos"**, por força do Decreto da Prefeitura Municipal de Bauru-SP, sob n.º 1.969, de 25/09/1973. O Escrevente Autorizado,  [Gerson Benvenuti de Castro].

R.02 - Em 25 de julho de 2001. Por **Formal de Partilha** dado e passado aos 20 de junho de 2000 e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível desta comarca de Bauru-SP, Exmo. Sr. Dr. Arthur de Paula Gonçalves, protocolado em 04/07/2001 sob n.º 167.672, devidamente microfilmado, expedido nos Autos de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de ANTONIO MONTEBUGNOLI, ocorrido em 10/10/97, no estado civil de casado,- que se processou sob n.º 3470/98 perante aquele Juízo e respectivo Cartório de Ofício, cujo Auto de Esboço e Partilha foi homologado por R. Sentença proferida aos 26 de julho de 1999 pelo MM. Juiz de Direito da mencionada Vara, Exmo. Sr. Dr. Aristoteles de Alencar Sampaio, transitada em julgado, **o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R\$ 7.838,25 (sete mil, oitocentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), **foi atribuído nas seguintes proporções:** A) - uma parte ideal correspondente a **50% do mesmo**, no valor de R\$ 3.919,25, à viúva meira **EMILIA LUIZA BELGO**
(segue no verso)

Valide aqui
este documento

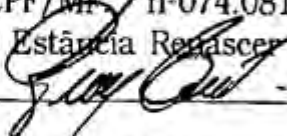
MATRÍCULA

80.638

FOLHA

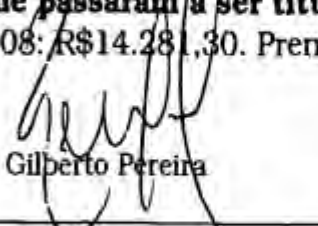
01.

VERSO

MONTEBUGNOLI, retro qualificada; e **B)** - uma parte ideal correspondente a **16,66666% do mesmo**, no valor de R\$ 1.306,37, à cada um dos três herdeiros filhos a seguir nomeados e qualificados: **b-1) ROSANA MONTEBUGNOLI PIMENTEL DA SILVA**, secretária, portadora da CI.RG. nº 12.327.854-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF. nº 047.248.668-37, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **APARECIDO JONIR PIMENTEL DA SILVA**, motorista, portador da CI.RG. nº 12.173.411-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. nº 164.330.091-15, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Bauru-SP, na rua Marieta Mamprim dos Santos, nº 1-222; **b-2) PAULO CESAR MONTEBUGNOLI**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da CI.RG. nº 28.550.181-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. nº 278.068.788-66, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru-SP, na rua Marieta Mamprim dos Santos, nº 1-222; e **b-3) ANTONIO MONTEBUGNOLI JÚNIOR**, vendedor, portador da CI.RG. nº 12.328.070-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. nº 015.820.778-51, casado no regime da Separação de Bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme disposto no inciso IV, parágrafo único, artigo 258, do CCB., com **MÔNICA DE OLIVEIRA MARTINS MONTEBUGNOLI**, telefonista, portadora da CI.RG. nº 15.506.572-SSP/SP e inscrita no CPF/MF. nº 074.081.188-61, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estância Regascer s/nº, na cidade de Agudos-SP.- O Escrevente Autorizado,  - [Gerson Benvenuti de Castro].

Emols: R\$ 218,30 Estado: R\$ 58,94 Aposent: R\$ 43,66 Sinoreg: R\$ 10,91 TOTAL: R\$ 331,81

R.03 - Em 04 de abril de 2008. Por Escritura lavrada em 20/02/2008 pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru - SP, às páginas 185/187 do livro 1177, **EMILIA LUIZA BELGO MONTEBUGNOLI; PAULO CESAR MONTEBUGNOLI**, comerciante; e **ANTONIO MONTEBUGNOLI JÚNIOR** casado com **MÔNICA DE OLIVEIRA MARTINS MONTEBUGNOLI**, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 15.506.572-5-SSP/SP, auxiliar de gerência, domiciliados em Bauru-SP, onde residem na rua Joaquim da Silva Martha, n. 28-70, Jardim Brasil, **doaram as partes ideais que detinham e que somam 83,33% do imóvel gratuitamente**, porém pelo valor estimativo de R\$14.350,00 (quatorze mil, trezentos e cinquenta reais), aos condôminos **ROSANA MONTEBUGNOLI PIMENTEL DA SILVA** e seu marido **APARECIDO JONIR PIMENTEL DA SILVA** (que passaram a ser titulares da totalidade do imóvel). Valor venal proporcional 2008: R\$14.281,30. Prenotação nº 209.330 de 14/03/2008.


Gilberto Pereira

escreventes autorizados


Paulo Sérgio Martin Garcia

continua na folha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

v.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

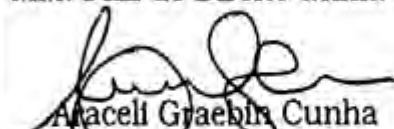
DE BAURU - S. PAULO

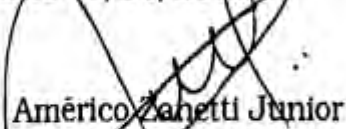
Bauru, 25 de abril de 2012

MATRÍCULA
80.638FOLHA
02

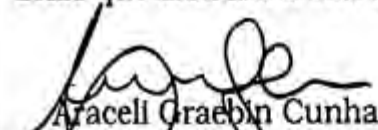
(Continuação da folha nº 01).....

Av.04 - Em 25 de abril de 2012. Em cumprimento ao r. Mandado de Averbação, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Bauru-SP, Exmo. Sr. Dr. Mauro Ruiz Daro, dado e passado aos 28/03/2012, nos autos da Ação Monitória em fase de Execução de Sentença, feito nº 071.01.2003.019272-1/1, Ordem nº 2454-2003/1, requerida por ADMILSON DIAS SOARES, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 13.498.971 e inscrito no CPF/MF sob nº 046.211.148-24, em relação a ANTONIO MONTEBUGNOLI JÚNIOR, portador da cédula de identidade RG nº 12.328.070 e inscrito no CPF/MF sob nº 015.820.778-51, o qual determina que se proceda a averbação a fim de ficar constando que, foi **declarada ineficaz a alienação da parte ideal correspondente a 16,66% do imóvel**, objeto do **R.07**, realizada pelo executado ANTONIO MONTEBUGNOLI JÚNIOR, casado com MÔNICA DE OLIVEIRA MONTEBUGNOLI, nos termos da r. Sentença, prolatada aos 08/02/2012, pelo MM. Juiz de Direito acima nomeado. Prenotação 251.806 de 18/04/2012.


Araceli Graebin Cunha
Escrevente Autorizada


Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

Av.05 - Em 15 de maio de 2012. De conformidade com o permitido pelo artigo 213, nº I, "a", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como pelo subitem 123.1, "a", da subseção IV da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procede-se a presente para constar que, na realidade foi **declarada ineficaz a alienação da parte ideal correspondente a 16,66% do imóvel**, objeto do **R.03**, e não como constou na Av.04; em virtude da ocorrência de evidente "erro de oficina", tendo em vista o constatado nesta data do microfilme do título que instruiu a sua elaboração.


Araceli Graebin Cunha
Escrevente Autorizada


Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

Av.06 - Em 24 de setembro de 2012. Por Certidão de Penhora, emitida aos 03/09/2012, pelo Escrivão/Diretor do 3º Ofício Cível da Comarca de Bauru-SP, Sr. Carlos Roberto Vieira Alarcon, conforme protocolo de penhora online nº PH000018469, **a parte ideal correspondente a 16,66% do imóvel, foi penhorada** aos 09/05/2012, nos autos da Ação de Execução Civil, sob nº 2.454/2003, requerida por ADMILSON DIAS SOARES, inscrito no CPF/MF sob nº 046.211.148-24 em relação a ANTONIO MONTEBUGNOLI JUNIOR, inscrito no

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

80.638

FOLHA

02

VERSO

CPF/MF sob nº 015.820.778-51 visando o recebimento da importância de R\$ 8.227,69, tendo sido nomeado como depositário do bem o próprio executado, Antonio Montebugnoli Junior. Prenotação 255.893 de 03/09/2012.

Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

Av.07 - Em 12 de novembro de 2012. Em cumprimento ao r. Mandado de Averbação, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. André Luis Bicalho Buchignani, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível de Bauru-SP, dado e passado aos 16/10/2012, nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento (em Execução), que se processa nº 071.01.2005.033098-0, Ordem nº 2.224/2005, requerida por CRISTIANE MOCO CANHETTI DE OLIVEIRA, inscrita no CPF/MF sob nº 069.844.848-0, domiciliada em Bauru-SP, onde reside na rua Armando Pieroni, nº 12-64, em relação a GIULIANNA ALCÂNTARA SILVESTRE, inscrita no CPF/MF sob nº 195.483.397-98, domiciliada em Bauru-SP, onde reside na rua Orlando Cardoso, nº 3-18, Apto. 1402, Vila Mariana e EMÍLIA LUIZA BELGO MONTEBUGNOLI, inscrita no CPF/MF sob nº 215.945.208-44, domiciliada em Bauru-SP, onde reside na rua Marieta Mamplim dos Santos, nº 1-222, procede-se a presente a fim de ficar constando que, foi **declarada ineficaz a alienação do imóvel**, objeto do **R.03**, em relação a credora CRISTIANE MOCO CANHETTI DE OLIVEIRA, realizada reconhecidamente em fraude. Prenotação 257.468 de 31/10/2012.

Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

R.08 - Em 29 de outubro de 2015. Por Carta de Adjudicação dada e passada em Bauru-SP aos 30/10/2014 e assinada digitalmente por Edmyr Martins dos Santos, expedida nos Autos da Ação Monitória - Cumprimento de Sentença, conforme determinação do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP, Dr. Mauro Ruiz Daró, na qual ADMILSON DIAS SOARES (exequente), promoveu em relação a ANTÔNIO MONTEBUGNOLI JUNIOR (executado), que se processou sob nº 0046348-19.2007.8.26.0071, nº de Ordem 2454/03-1, perante aquele Juízo, cujo Auto de Adjudicação foi expedido aos 16/07/2014 e aditado aos 17/04/2015, não sendo opostos embargos à adjudicação, certificado aos 29/10/2014, **a parte ideal correspondente a 16,66% do imóvel**, avaliada em R\$26.791,86, foi **adjudicada** no valor de R\$27.282,12 (vinte e sete mil duzentos e oitenta e dois reais e doze centavos), em favor do exequente **ADMILSON DIAS SOARES**, motorista, portador da Cédula de Identidade RG. nº 13.498.971-SSP/SP
- continua na folha 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

80.638

FOLHA

03

Bauru, 29 de outubro de 2015.

(Continuação da folha 02).....

e inscrito no CPF/MF. sob nº 046.211.148-24, casado sob o regime da comunhão universal de bens na vigência da lei 6.515/1977, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 5.725 no livro auxiliar nº 3, deste 2º O.R.I., com **ERICA PATRICIA DE ALMEIDA SOARES**, operadora de caixa, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 26.191.179-X-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 256.212.488-05, brasileiros, domiciliados no Distrito de Jacuba, município de Arealva, onde residem na rua Avelino Rodrigues Lago nº 1-65. Valor Tributário: R\$35.996,21. Prenotação nº 289.830 de 20/10/2015.

Rogério Duarte Menezes

Gabriel Odria Zanetti

Escreventes Autorizados

Av.09 - Em 29 de outubro de 2015. Pelo título do R.08, procede-se o **levantamento da Penhora averbada sob nº 06**, tendo em vista a adjudicação da parte ideal de 16,66% do imóvel nos próprios autos em que foi determinada aquela constrição.

Rogério Duarte Menezes

Gabriel Odria Zanetti

Escreventes Autorizados

Av.10 - Em 28 de março de 2019. Por Termo de Penhora e Depósito datado aos 27/02/2019, assinado digitalmente pela Suzelaine Petenucci, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Arthur de Paula Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da comarca de Bauru-SP, acompanhado de requerimento firmado em Bauru-SP aos 19/03/2019, procede-se a presente a fim de constar a **averação da penhora sobre a parte ideal correspondente a 83,34% do imóvel** pertencente a Rosana Montebugnoli Pimentel da Silva e seu marido Aparecido Jonir Pimentel da Silva, levada a efeito nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Condomínio, processo digital nº 0026360-26.2018.8.26.0071, movida por ADMILSON DIAS SOARES e sua esposa ERICA PATRICIA DE ALMEIDA SOARES, em relação a ROSANA MONTEBUGNOLI PIMENTEL DA SILVA e seu marido APARECIDO JONIR PIMENTEL DA SILVA, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$39.735,47, e nomeados como depositários do bem os próprios executados. *Título isento de emolumentos e custas - Assistência Judiciária Gratuita.* Prenotação nº 326.299 de 19/03/2019.

Felipe Faria de Castro

Gabriel Odria Zanetti

Escreventes Autorizados

Continua no verso

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

80.638

FOLHA

03

VERSO

R.11 - Em 01 de junho de 2021. Por Carta de Arrematação passada aos 20/04/2021, assinada digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. Arthur de Paula Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Bauru-SP, expedida nos autos do Cumprimento de Sentença - Condomínio, processo digital nº 0026360-26.2018.8.26.0071, promovida por ADMILSON DIAS SOARES E OUTRO, em relação a ROSANA MONTEBUGNOLI PIMENTAL DA SILVA E OUTRO, acompanhada de requerimento firmado em Bauru-SP aos 06/05/2021, **o imóvel** avaliado em R\$332.508,11 (trezentos e trinta e dois mil, quinhentos e oito reais e onze centavos), **foi transmitido a ABUGÁ BRASIL PARTICIPAÇÕES EIRELI**, CNPJ nº 05.845.032/0001-01, NIRE/JUCESP nº 35602893126, sediada em São Paulo-SP, na Rua Ibicarai, nº 27, Sala A, Parque Vitória, endereço eletrônico: abuga.brasil@gmail.com, **por arrematação** levada a efeito em hasta pública realizada aos 19/02/2021, pelo valor de R\$166.254,05 (cento e sessenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e cinco centavos), a ser pago de modo parcelado com entrada (sinal) de 25% (vinde e cinco por cento) no valor de R \$41.563,51, em até 24 horas após a ciência da consolidação da arrematação, pago através de recolhimento de guia judicial atualizada em favor dos autos, e o saldo dividido em 30 (trinta) parcelas iguais e mensais com correção pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, iniciando-se 30 dias após o pagamento do sinal e as demais assim sucessivamente; conforme se verifica do Auto de Arrematação Condicional lavrado aos 19/02/2021. Valor Tributário: R\$278.825,66. Prenotação nº 349.577 de 30/04/2021. Selo Digital: 112631321000000027771721M.

Felipe Paria de Castro

Rogério Duarte Menezes

Escreventes Autorizados

Av.12 - Em 01 de junho de 2021. Pelo título do R.11, procede-se a presente a fim de constar o **levantamento da Penhora** objeto da **Av.10**, tendo em vista a arrematação do imóvel nos próprios autos em que foi determinada aquela constrição. Base de Cálculo: R\$39.735,47. Selo Digital: 112631331000000027771821I.

Felipe Paria de Castro

Rogério Duarte Menezes

Escreventes Autorizados

Continua na folha nº 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





CNM: 112631.2.0080638-27

CNM

viro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

80.638

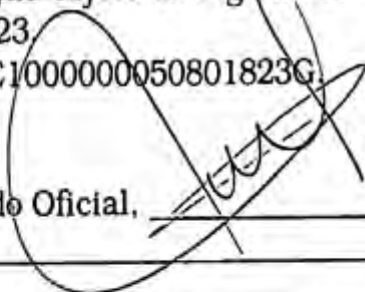
FOLHA

04

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 16 de novembro de 2023.

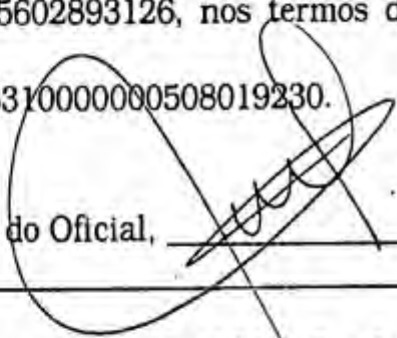
Av.13 - Em 16 de novembro de 2023. Conforme averbação nº 4 na matrícula nº 89.463 desta Serventia, em cumprimento ao r. Mandado passado aos 31/05/2023, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. Arthur de Paula Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP, expedido nos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Condomínio, Processo Digital nº 0026360-26.2018.8.26.0071, acompanhada de requerimento firmado em Bauru-SP aos 07/06/2023, procede-se a presente, a fim de constar **o levantamento da garantia caucionaria** levada a efeito naqueles autos e averbada sob nº 3 na matrícula 89.463 deste Oficial, e a quitação do saldo devedor da arrematação objeto do registro nº 11 desta matrícula. Prenotação nº 379.832 de 06/11/2023.

Selo Digital: 1126313E1000000050801823G

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

Av.14 - Em 16 de novembro de 2023. Pelo título da R.15, procede-se a presente a fim de constar que, a proprietária ABUGÁ BRASIL PARTICIPAÇÕES EIRELI, teve seu tipo societário alterado de EIRELI (Empresa Individual de Responsabilidade Limitada), para SOCIEDADE UNIPESSOAL, bem como teve sua denominação social alterada para **ABUGÁ BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA**, NIRE/JUCESP nº 35602893126, nos termos do artigo 41 da Lei nº 14.195 de 26/08/2021.

Selo Digital: 1126313310000000508019230

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.15 - Em 16 de novembro de 2023. Por Instrumento de Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 24.4078.606.0000100/03, acompanhada de Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, emitidos em Bauru-SP aos 01/11/2023, e Ofício PJ001/2023 de 13/11/2023, **o imóvel** avaliado em R\$345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), foi por ABUGÁ BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA, juntamente com os imóveis objetos das matrículas 4.095 e 32.817, pertencentes a 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru - SP, dado em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA**

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

80.638

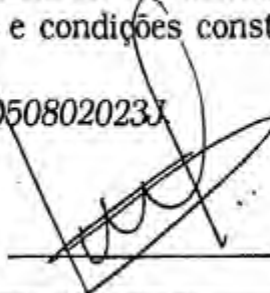
FOLHA

04

VERSO

FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, em garantia de crédito concedido à empresa emitente ABUGÁ BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, **no valor total** de R\$1.194.638,05 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, seiscentos e trinta e oito reais e cinco centavos) inclusas despesas do seguro prestamista, TAC, e IOF, pagável na praça de Bauru-SP. Prazo total (meses): 48 meses. Carência: 0. Valor da prestação: R\$34.644,63. Valor total das parcelas: R\$1.662.942,23. Data da liberação: 01/11/2023. Data vencimento da 1ª prestação: R\$ 01/12/2023. Data vencimento da operação: 01/11/2027. IOF: R\$20.911,05. Taxa de Juros Anual: 18,71%. TAC (Tarifa de Abertura de Crédito): R\$10.000,00. Taxa de Juros: Pós fixada. Taxa de Juros Balcão: 1,85. Taxa de Juros Reduzida: 1,44%. Seguro Prestamista: R\$87.542,80. Custo Efetivo Total: Taxa Balcão - CET mensal: 2,34% ao mês; CET anual: 32,43% ao ano. Taxa reduzida: CET mensal: 1,91% ao mês; CET anual: 25,89% ao ano. Forma de pagamento: Sem carência, com pagamento de 48 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros. Demais cláusulas e condições constantes no título. Prenotação nº 379.832 de 06/11/2023.

Selo Digital: 1126313210000000050802023X

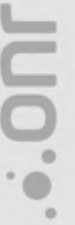
O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**Av.16 - Em 13 de dezembro de 2023.** Prenotação nº 380.847 de 01/12/2023

PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO: Em cumprimento ao r. Mandado de Averbação passado aos 22/11/2023, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. João Thomaz Diaz Parra, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Bauru-SP, procede-se a presente a fim de constar que foi determinada a presente averbação, com fundamento no Artigo 54, inciso IV, e o Artigo 56, da Lei nº 13.097 de 19/01/2015, relativa a **existência da Ação de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - Constratos Bancários**, Processo Digital nº 0015147-47.2023.8.26.0071, perante aquele Juízo, que tem como objeto o imóvel da presente matrícula, movida por ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS, CNPJ nº 40.063.188/0001-31, em relação a RODRIGO JOSE BONASSI, CPF nº 271.393.308-08; FABIANE CRISTINA FAIDIGA, CPF nº 156.985.578-10; ABUGA BRASIL PARTICIPAÇÕES EIRELI, CNPJ nº 05.845.032/0001-01; PHOENIX BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 25.175.184/0001-51; PORTO HIDRELÉTRICA SPE LTDA,

- continua na folha 5 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





CNM: 112631.2.0080638-27

CNM

viro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

80.638

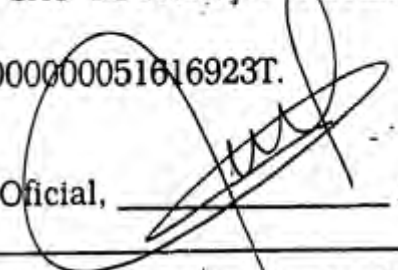
FOLHA

05

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 13 de dezembro de 2023.

CNPJ nº 41.945.409/0001-68; VITÓRIA HIDROELETRICA SPE LTDA, CNPJ nº 42.306.768/0001-38; e SÃO LOURENÇO HIDRELETRICA SPE LTDA, CNPJ nº 42.073.444/0001-05.

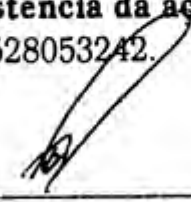
Selo Digital: 112631331000000051616923T.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

Av.17 - Em 19 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.566 de 16/01/2024.

CANCELAMENTO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Em cumprimento ao r. Mandado de Cancelamento de Averbação expedido em 12/01/2024, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. João Thomaz Diaz Parra, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, nos autos da Ação Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - Contratos Bancários, Processo Digital nº 0015147-47.2023.8.26.0071, requerida por ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS, em relação a RODRIGO JOSE BONASSI e outros, procede-se a presente a fim de constar o **cancelamento da existência da ação averbada sob n. 16.**

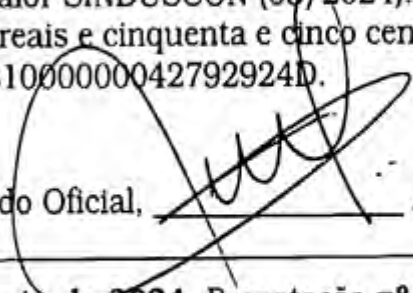
Selo Digital: 1126313310000000528053242.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

AV.18 - Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 385.802, de 04/04/2024.

AMPLIAÇÃO: O prédio edificado neste imóvel, foi ampliado em 77,76m², passando a ter a área total de 155,87m²; conforme Certificado de Regularização de Ampliação nº 177362/2023, expedido pela Prefeitura Municipal, em 20/03/2024; CND/PGFN/RFB nº 90.018.64253/77-001; e atendendo ao requerimento datado de 04 de abril de 2024. Valor SINDUSCON (03/2024): R\$222.110,55 (duzentos e vinte e dois mil, cento e dez reais e cinquenta e cinco centavos).

Selo Digital: 1126313310000000042792924D.

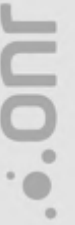
O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.19 - Em 08 de agosto de 2024. Prenotação nº 391.288, de 29/07/2024.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
80.638

FOLHA
05

VERSO

CNM

112631.2.0080638-27

CANCELAMENTO: Nos termos do instrumento particular datado de 23 de julho de 2024, fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 15, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada.
Selo Digital: 112631331000000046339324Q.

O Substituto do Oficial,

Américo Zanetti Junior.

R.20 - Em 08 de agosto de 2024. Prenotação nº **391.238**, de 26/07/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 24.4078.606.0000101/86, emitida na cidade de Bauru/SP, em 23 de julho de 2024, a proprietária **ABUGA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.845.032/0001-01, com sede na Rua Floriano Peixoto Quadra 1616 B12, Jardim Estoril, Bauru/SP, deu o **imóvel** da presente matrícula juntamente com os imóveis objetos das matrículas 32.817 e 69.453, pertencentes a 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru/SP, em **alienação fiduciária** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$1.349.000,00 (um milhão e trezentos e quarenta e nove mil reais), e demais obrigações contratuais, destinada a capital de giro, que será paga em Bauru/SP, vencendo a primeira em 23/08/2024, no valor de R\$ 33.992,09, e a última em 23/07/2029; IOF: R\$24.094,54. Taxa de Juros Anual: 19,13%. TAC (Tarifa de Abertura de Crédito): R\$10.000,00. Taxa de Juros: Pós fixada. Taxa de Juros Balção: 1,80%. Taxa de Juros Reduzida: 1,47%. Seguro Prestamista: -. Custo Efetivo Total: Taxa Balção - CET mensal: 1,88% ao mês; CET anual: 25,37% ao ano. Taxa reduzida: CET mensal: 1,55% ao mês; CET anual: 20,53% ao ano. Forma de pagamento: Sem carência, com pagamento de 60 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros. Demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais).
Selo Digital: 112631321000000046339924G.

O Substituto do Oficial,

Américo Zanetti Junior.

AV.21 - Em 08 de abril de 2025. Prenotação nº **403.135**, de 03/04/2025.

CANCELAMENTO: Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 20, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já

Continua na ficha 06

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

vro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

80.638

FOLHA

06

CNM

112631.2.0080638-27

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

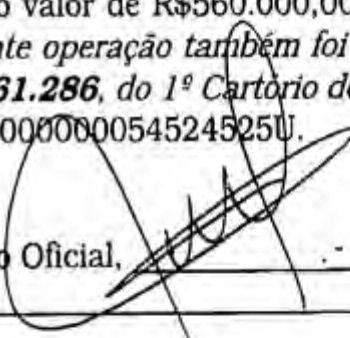
08 de abril de 2025

qualificada, contida no instrumento particular datado de 01 de abril de 2025.
Selo Digital: 112631331000000053522525W.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.22 - Em 21 de maio de 2025. Prenotação nº 404.865, de 19/05/2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 24.4078.606.0000108/52, emitida na cidade de Bauru-SP, em 16 de maio de 2025, acompanhado de Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 16/05/2025, a proprietária ABUGA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília-DF, Quadra 4 - Lotes 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$1.860.000,00 (um milhão oitocentos e sessenta mil reais), e demais obrigações contratuais, destinada a capital de giro, que será paga na praça de Bauru-SP, por meio de 48 prestações, vencendo a primeira em 16/06/2025, no valor de R\$58.198,13, com vencimento da operação em 16/05/2029, estabelecidos taxa de juros anual de 23,87%; taxa de juros balcão de 2,25%; taxa de juros reduzida de 1,80%, tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais). *Para garantia da presente operação também foi oferecido em alienação fiduciária o imóvel da matrícula nº 61.286, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru-SP.*
Selo Digital: 112631321000000054524525U.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.23 - Em 19 de março de 2026. Prenotação nº 417.738, de 24/02/2026.

AJUIZAMENTO DE AÇÃO: Nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16/03/2015), e atendendo ao requerimento datado de 24 de fevereiro de 2026, instruído da certidão datada de 13/03/2026, expedida pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Bauru, procedo a presente averbação para constar que foi ajuizada a ação de execução de título extrajudicial, por **ABUGÁ BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.845.032/0001-01, SP, em face

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

80.638

FOLHA

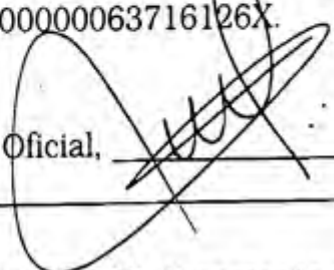
06

VERSO

CNM

112631.2.0080638-27

da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em trâmite perante o referido juízo, autos nº 5001584-30.2025.4.03.6108, sendo atribuído à causa o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).
Selo Digital: 112631331000000063716126X.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.24 - Em 19 de agosto de 2026. Prenotação nº 411.884, de 13/10/2025.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.25, procede-se a presente para constar que, o imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17024-280**, conforme Atestado de Valor Venal emitido em 28/07/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

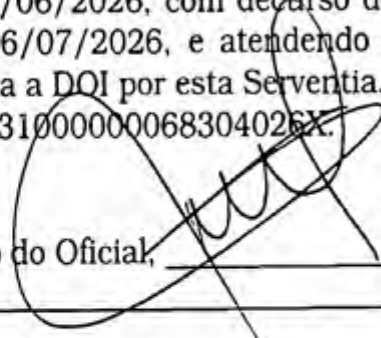
Selo Digital: 112631331000000068304626L

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.25 - Em 19 de agosto de 2026. Prenotação nº 411.884, de 13/10/2025.

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\$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), em virtude do fiduciante ABUGÁ BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 12/06/2026, com decurso do prazo em 03/07/2026, conforme certidão datada de 06/07/2026, e atendendo ao requerimento datado de 17 de julho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000068304026X

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/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>

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

onr



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, Ônus 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 10:21:16 horas do dia 19/08/2026
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: 1126313C30000000683045263.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 411884



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>

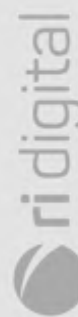


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBREQ-JM94Z-WZ7CV-8KC97>

EM BRANCO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

