

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

137.478

FOLHA

01

Bauru, 25 de novembro de 2021.

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 1 da Rua Hélio Badan, distante 17,00 metros mais a curva da esquina da Rua Juvenal Bastos, correspondente a parte do lote 3, identificado como **lote 3-B da quadra 79** do loteamento denominado **Parque Jaraguá**, nesta cidade de **Bauru-SP**, com área de **125,00 m²**, medindo 5,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Hélio Badan; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com parte do lote 3, identificado como lote 3-A; do lado esquerdo com o lote 4; e nos fundos com o lote 11. Trata-se de lote regular com todos os ângulos internos de 90°.

CADASTRO: 4/1264/017.

PROPRIETÁRIOS: CRISTIANE GONÇALVES CARNEIRO, nascida em 25/10/1976, empresária, RG nº 28.550.095-8-SSP/SP e CPF nº 260.561.308-94, filha de José Valentim Carneiro e de Maria José Gonçalves Carneiro, e seu marido **CLAUDEMIR DONIZETE DA SILVA**, nascido em 14/08/1975, operador de máquinas, RG nº 26.821.567-4-SSP/SP e CPF nº 191.517.328-07, filho de Sebastião Benedicto da Silva e de Edina Zanini da Silva, 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 Alameda das Crisandálias, nº 2-76, Parque Alto Sumaré, endereço eletrônico: cdsilva.silva@hotmail.com.

REGISTRO ANTERIOR: R.11 de 20/08/2021 da matrícula nº **44.278** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A presente matrícula foi elaborada mediante Certidão nº 1.519/2021, expedida em 28/10/2021, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP. Prenotação nº 356.511 de 08/11/2021.

Selo Digital: 1126313E1000090032380721A.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

R.1 - Em 22 de setembro de 2022. Por Instrumento Particular nº 8.4444.2761404-0, 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 da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP, aos 08/09/2022, **CLAUDEMIR DONIZETE DA SILVA**, mecânico, e sua esposa **CRISTIANE GONÇALVES CARNEIRO**, proprietária de microempresa, **venderam o imóvel** para **ALEFE PEREIRA ELLARO**, brasileiro, nascido em 16/10/2002,

- segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

137.478

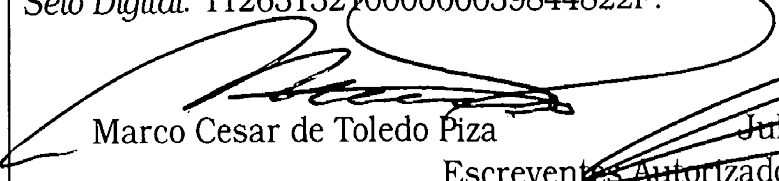
FOLHA

01

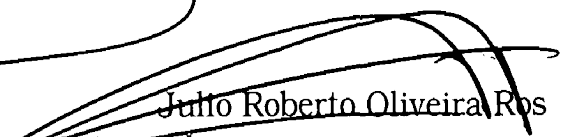
VERSO

solteiro, estivador, RG nº 56.633.270-X-SSP/SP e CPF nº 457.930.138-22, filho de Adilio Vicentini Ellaro e de Priscila Vanessa Pereira Ellaro, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Professor Ayrton Busch, nº 16-59, Parque Jaraguá, endereço eletrônico: alefepereira_ellaro@gmail.com, pelo preço de R \$75.000,00 (setenta e cinco mil reais). Valor Tributário: R\$25.000,00. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 366.242 de 14/09/2022.

Selo Digital: 112631321000000039844822F.



Marco Cesar de Toledo Piza



Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.2 - Em 22 de setembro de 2022. Pelo título do R.1, o imóvel e a **acesão física que nele vier a ser incorporada**, avaliado em R\$131.000,00, foi por ALEFE PEREIRA ELLARO, dado em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, 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 \$93.037,65 (noventa e três mil e trinta e sete reais e sessenta e cinco centavos), destinado ao pagamento do preço do terreno e da construção daquela unidade habitacional, a ser construída no prazo de 7 meses, nas condições constantes dos itens 4 e 5 do instrumento, atualizável mensalmente na forma estabelecida pelo item 8, e pagável no prazo de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o Sistema de Amortização: PRICE, à taxa de juros contratada nominal de 5.0000% a.a., efetiva de 5.1161% a.a., nominal de 0.4159% a.m., e efetiva de 0.4167% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas a prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial à taxa de juros contratada de R\$514,25, vencendo-se o primeiro deles em 10/10/2022, e sendo a época de reajuste dos encargos aquela estipulada de acordo com o item 6. Consta do título que o valor da compra e venda do terreno e da construção da unidade habitacional totaliza R \$130.000,00, sendo R\$6.800,35 referentes a recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$30.162,00 referentes a desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União, e R\$93.037,65 o valor do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000039845022U.

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CYP7-MC887-AFPTZ-Y2VE8>

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



CNM: 112631.2.0137478-33

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 documento

MATRÍCULA

137.478

FOLHA

02

Bauru, 22 de setembro de 2022.

Marco Cesar de Toledo Piza

Julio Roberto Oliveira Rps

Escreventes Autorizados

Av.3 - Em 22 de setembro de 2022. O Instrumento Particular objeto do R.1, foi celebrado no âmbito do Programa CASA VERDE E AMARELA, razão pela qual, em virtude do disposto no artigo 36 da Lei Federal nº 11.977/2009, **os lotes destinados à construção de moradias não poderão ser objeto de remembramento pelo período de 15 (quinze) anos**, contados da data da celebração do referido título.

Selo Digital: 1126313E1000000039845422Y.

Marco Cesar de Toledo Piza

Julio Roberto Oliveira Rps

Escreventes Autorizados

AV.4 - Em 03 de dezembro de 2025. Prenotação nº 404.806, de 16/05/2025.

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\$ 136.851,00 (cento e trinta e seis mil e oitocentos e cinquenta e um reais), em virtude do fiduciante ÁLEFE PEREIRA ELLARO, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 25/09/2025, com decurso o prazo em 16/10/2025, conforme certidão datada de 20/10/2025, e atendendo ao requerimento datado de 17 de novembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000060586325P

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/4CYP7-MC887-AFPTZ-Y2VE8>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos 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 CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 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. 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 13:00:45 horas do dia 03/12/2025
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: 1126313C3000000060586825V.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 404806



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4CYP7-MC887-AFPTZ-Y2VE8>