



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
147.588

FOLHA
01

CNM
112631.2.0147588-64

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

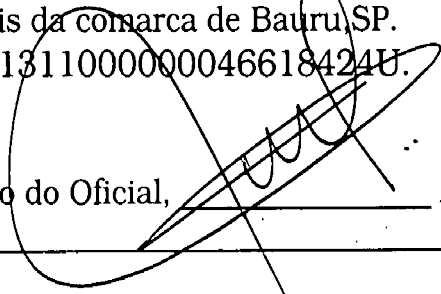
20 de agosto de 2024

IMÓVEL: UM TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Bauru, correspondente a parte do lote W, identificado como **lote W-1**, da **quadra 151**, do loteamento denominado **Parque Santa Edwiges**, com frente para a **Alameda Esmeralda**, quarteirão 02, lado ímpar, com área de **127,50 metros quadrados**, medindo 5,00 metros de frente para a referida Alameda Esmeralda; de quem da via pública olha para o imóvel pelo lado direito mede 25,50 metros em linha inclinada, confrontando com o lote V; pelo lado esquerdo mede 25,50 metros em linha inclinada, confrontando com parte do lote W, identificado como lote W-2; e pelos fundos mede 5,00 metros e confronta com o lote W, identificado como lote W-2.

CADASTRO MUNICIPAL: nº 4/0522/037.

PROPRIETÁRIA: JULIA DURAN TICIANELLI, inscrita no CPF sob nº 405.320.408-99, brasileira, solteira, arquiteta, residente e domiciliada na Rua Silva Jardim, 6-87, Jardim Bela Vista, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: aberta por desdobro conforme **AV.3**, e havido por venda e compra, conforme **R.2**, de 28/06/2024, da matrícula nº **143.386**, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru, SP.
Selo Digital: 112631311000000046618424U.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.1 - Em 25 de setembro de 2024. Prenotação nº **393.984**, de 23/09/2024.

VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS: Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno, mútuo para obras com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do Devedor (Contrato nº. 8.4444.3582084-3), com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº. 4.380/64, no âmbito dos Programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei nº. 11.977/09, datado de 18/09/2024, a proprietária **JULIA DURAN TICIANELLI**, já qualificada, **vendeu o imóvel a RYAN GABRIEL ANTONIO GARCIA ALVES**, inscrito no CPF sob nº 432.495.258-20, brasileiro, solteiro, estivador, carregador e embalador e assemelhados, residente e domiciliado na Antonia Fabiano, 3-26, Parque Jaragua, nesta cidade, pelo preço de R\$90.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631321000000047848024Q.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87X8N-HEKD2-SNA8P-SJB4X>

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

147.588

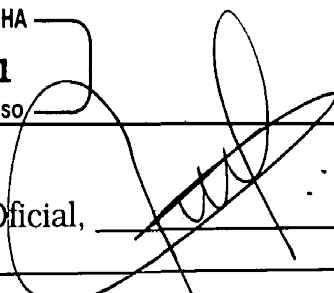
FOLHA

01

VERSO

CNM

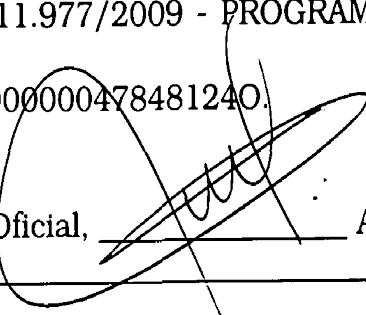
112631.2.0147588-64

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.2 - Em 25 de setembro de 2024. Prenotação nº 393.984, de 23/09/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Nos termos do mesmo instrumento particular referido no R.1, o proprietário **RYAN GABRIEL ANTONIO GARCIA ALVES**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Lotes 3/4, Quadra 4, na cidade de Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$142.946,92 (cento e quarenta e dois mil, novecentos e quarenta e seis reais e noventa e dois centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.1) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros à taxa mensal nominal e efetiva de 0,5%, anual nominal de 6% e anual efetiva de 6,1677%, sendo de R\$906,53 o valor total do encargo inicial, vencível em 21/10/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$180.000,36. O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Foi utilizada a quantia de R\$2.112,00 dos recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto/subsídio, e R\$41.748,07 de recursos próprios. Consta do título que o valor da compra e venda do terreno e respectiva construção totaliza R\$180.000,00. Emolumentos e selos cobrados nos termos do art. 43 da Lei 11.977/2009 - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, com redução de 50%.

Selo Digital: 1126313210000000478481240.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.3 - Em 25 de setembro de 2024. Prenotação nº 393.984, de 23/09/2024.

VEDAÇÃO AO REMEMBRAMENTO: O Instrumento Particular referido no R.1, foi celebrado no âmbito do Programa MINHA CASA, MINHA VIDA, razão pela qual, em virtude do disposto no Art. 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 na data da celebração do referido título.

Selo Digital: 112631331000000047848324I.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87X8N-HEKD2-SNA8P-SJB4X>

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



n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0147588-64

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

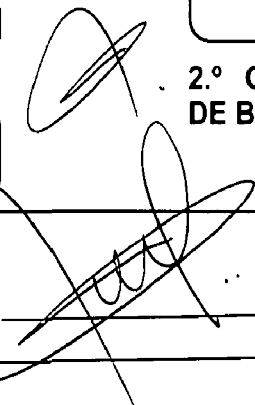
147.588

FOLHA

02

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

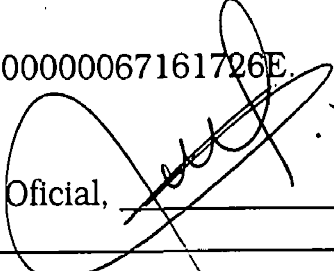
25 de setembro de 2024

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.4 - Em 15 de julho de 2026. Prenotação nº 419.606, de 08/04/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17067-200**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 26/06/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP

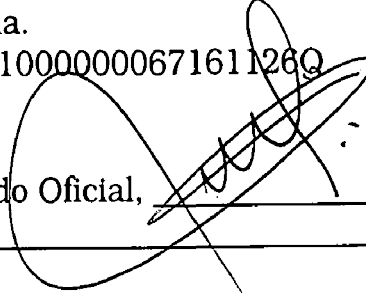
Selo Digital: 112631331000000067161726E.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.5 - Em 15 de julho de 2026. Prenotação nº 419.606, de 08/04/2026.

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\$184.998,22 (cento e oitenta e quatro mil, novecentos e noventa e oito reais e vinte e dois centavos), em virtude do fiduciante RYAN GABRIEL ANTONIO GARCIA ALVES, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 06/05/2026, com decurso do prazo em 27/05/2026, conforme certidão datada de 28/05/2026, e atendendo ao requerimento datado de 26 de junho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000067161126Q

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/87X8N-HEKD2-SNA8P-SJB4X>



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\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Certidão expedida às 13:41:37 horas do dia 15/07/2026
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: 1126313C3000000067161626W.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 419606



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87X8N-HEKD2-SNA8P-SJB4X>

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

