

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA
127.823

FOLHA
01

Bauru, 26 de junho de 2019

IMÓVEL: TERRENO, sem acessões ou benfeitorias, identificado como lote N-2, da Quadra 68 (sessenta e oito), do loteamento denominado Parque Val de Palmas, situado na rua Dirceu Alves de Oliveira, quarteirão 4, lado ímpar (matrícula 69.797), distante 30,85 m (trinta metros e oitenta e cinco centímetros) da rua Professora Lacy Jabur Damião, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, medindo 6,15 m (seis metros e quinze centímetros) de frente para a citada rua Dirceu Alves de Oliveira; 18,55 m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) no lado direito, de quem da via pública olha para o terreno, confrontando com o lote N-1 (matrícula 127.822); 22,50 m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros) no lado esquerdo, confrontando com o lote M; e 7,17 m (sete metros e dezessete centímetros) nos fundos, formando um ângulo interno de 123°0'0" pelo lado direito, e 57°0'0" pelo lado esquerdo, confrontando com o lote L, encerrando uma área de 126,22 m². Imóvel esse originariamente formado pela totalidade do lote N, da mesma quadra e loteamento. PMB: 05/1211/038.

PROPRIETÁRIOS: JORGE DORIVAL FRAIZOLI, encarregado de manutenção, RG 14.806.026-SSP/SP, CPF 033.759.668-90, e sua mulher, **ELIANE APARECIDA TRAVALINO FRAISOLI**, comerciária, RG 20.060.779-0-SSP/SP, CPF 088.132.868-56, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Romano Luiz Barbugiani, 7-84, apartamento 34, Bloco E.

R.A: R.6/14.342, em 18/9/2013, a qual desdobrada, deu origem à presente.

A Escrevente, Renata Monteiro Vicente.

Selo digital: 1115343E10000000066929011.

Protocolo/Microfilme 335.866 de 18/6/2019 – RMV/CAG.

R.1/127.823, em 4 de maio de 2021.

Por instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras, com obrigações e alienação fiduciária em garantia – Carta de crédito individual CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), firmado em Bauru/SP, aos 23/4/2021, acompanhado de anexos I e II, **LUCAS ALEXANDRE LOPES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador agrícola, RG 40.823.184-1 SSP/SP, CPF 450.953.038/25, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Francisco Raimundo de Carvalho, 5-052, Fd, Jardim Nova Esperança, adquiriu de **JORGE DORIVAL FRAIZOLI**, servidor público federal, e sua mulher **ELIANE APARECIDA TRAVALINO FRAISOLI**, consultora, já qualificados, pelo preço de R\$53.500,00 (cinquenta e três mil e quinhentos reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17100-000). O valor integral da transação está discriminado no próximo registro. Foram apresentadas em nome dos transmitentes as certidões negativas de débitos trabalhistas sob números 14574550/2021 e

Continua no verso

MATRÍCULA

127.823

FOLHA

01

VERSO

14574681/2021, expedidas pela Justiça do Trabalho aos 3/5/2021, válidas até 29/10/2021. Por determinação contida no artigo 12, do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida em data de hoje, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, a qual resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive da credora fiduciária adiante qualificada (códigos hash: aee8 6cf3 b311 7ffc 2c25 ba70 6733 a713 c2b9 7f89 // 3540 3d20 13b2 e8e6 3443 21f4 4457 94b9 3951 fba6 // 54b1 e0f5 1753 8e07 2c83 c237 a0ec 83a9 0bc1 fee9 // a726 1e0f beea 6b52 e8a5 8fe5 957d a350 1440 9317). Valor venal / Valor de mercado (2021): R\$8.909,87.

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Emols.R\$342,16; Est.R\$87,25; Apos.R\$66,56; R.C.R\$18,01; T.J.R\$23,48;
ISS.R\$6,84; MP.R\$16,43 (Artigo 10, da Lei 14.118/2021, c/c Artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000028855221Q.
Protocolo/Microfilme 357.629 de 28/4/2021.

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

R.2/127.823, em 4 de maio de 2021.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.1/127.823, **LUCAS ALEXANDRE LOPES DE SOUZA**, já qualificado, constituiu-se devedor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, no ato representada por Valter Kamiya, CPF 145.872.458/10 (procuração e substabelecimentos microfilmados sob número 351.887, nesta serventia), da importância de R\$67.120,35 (sessenta e sete mil, cento e vinte reais e trinta e cinco centavos), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. Origem dos recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de terreno e construção. Sistema de Amortização: Price. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$102.000,00. Prazo total (meses): 373 - construção: 13 / amortização: 360. Taxa de Juros - nominal: 8,1600% a.a / efetiva: 8,4722% a.a (sem desconto); nominal: 5,2500% a.a / efetiva: 5,3782% a.a (com desconto). Com redutor de 0,5% a.a - nominal: 4,7500% a.a / efetiva: 4,8548% a.a. Taxa de juros contratada - nominal: 4,7500% a.a / efetiva: 4,8547% a.a. Encargo mensal inicial total: R\$371,35. Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/5/2021. Reajuste dos

Continua na ficha nº 02

MOD.1

Página: 0002/0005

Livro Nº 2 - Registro Geral1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA

127.823

FOLHA

02

Bauru, 4 de Maio de 2021

Encargos: de acordo com o item 6. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado, e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - tarifa de administração: R\$6.874,78 / Diferencial na taxa de juros: R\$13.311,26. Composição de renda: Lucas Alexandre Lopes de Souza: 100,00%. O valor total da operação corresponde a R\$98.500,00, pago da seguinte forma: R\$3.959,65, referente aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$27.420,00, referente ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$67.120,35, concedidos pela CEF através deste financiamento. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. Foi apresentada em nome do garantidor, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 14574628/2021, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 3/5/2021, válida até 29/10/2021. Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Emols.R\$342,16; Est.R\$97,25; Apos.R\$66,56; R.C.R\$18,01; T.J.R\$23,48; ISS.R\$6,84; MP.R\$16,43 (Artigo 10, da Lei 14.118/2021, c/c Artigo 43, inciso II, da Lei 12.424/2011). Selo digital: 111534321000000028855321O.
Protocolo/Microfilme 357.629 de 28/4/2021.

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Av.3/127.823, em 4 de maio de 2021.

Os lotes destinados à construção de moradias no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, não poderão ser objeto de rememoração por um período de 15 anos.

Ede Carlos Pereira
Escrevente autorizado

Selo digital: 1115343E1000000028855421Y.
Protocolo/Microfilme 357.629 de 28/4/2021.

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Av.4/127.823, em 18 de agosto de 2025.

Por requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 27/2025, subscrito por Milton Fontana, representante da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal

Continua no verso

MATRÍCULA
127.823

FOLHA
02
VERSO

CNM: 111534.2.0127823-10

(procuração e subestabelecimento microfilmados sob o nº 399.251 nesta Serventia), acompanhado da guia comprobatória do recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, procede-se à presente para constar a **consolidação da plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula** (cep 17057-811), nos termos do art. 26, §7º da Lei Federal 9.514/97, em nome da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, já qualificada, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, referente à alienação fiduciária, objeto do R.2/127.823 desta matrícula, conforme comprova o processo de intimação do devedor fiduciante, microfilmado nesta Serventia sob o nº 383.482, em cumprimento aos §§1º e 4º, do artigo 26, e §1º, do artigo 26-A, da citada Lei 9.514/97, em desfavor de Lucas Alexandre Lopes de Souza, já qualificado. A requerente declarou que o valor para fins de consolidação do imóvel desta matrícula, corresponde a R\$107.130,37 (cento e sete mil, cento e trinta reais e trinta e sete centavos) consoante comprovante do recolhimento do ITBI. Por determinação contida no artigo 12 do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida, nesta data, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens (códigos hash:2kgo fv44 pj//4vqm irji ia). Valor venal total (2025) R\$ 61.841,32. Base de Calculo do ITBI: R\$107.130,37.

Indra Persegulm de Moraes
Escrevente

Cláudio Augusto Gazeto
Oficial Substituto

Emols. R\$307,92; Est. R\$87,51; Sec. Faz. R\$59,90; RC. R\$16,21; TJ. R\$21,13; ISS. R\$6,15; MP. R\$14,78. Selo digital nº 111534331000000075107725M.
Protocolo/microfilme nº 383.482 de 9/5/2023 – ipm/cag.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é composta de **5 página(s)**, extraída da matrícula **127823**, nos termos do artigo 19, § 11, da Lei nº 6.015/73, conforme redação dada pela Lei 14.382/2022.

"§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". O referido é verdade e dou fé. **Bauru, 21 de agosto de 2025. 11:46:15 Hs.** O Oficial Substituto.

Cláudio Augusto Gazeto

Oficial.....: R\$ 44,20
Estado.....: R\$ 12,56
Ipesp.....: R\$ 8,60
Reg. Civil....: R\$ 2,33
Trib. Just....: R\$ 3,03
Ao Município.: R\$ 0,88
Ao Min.Púb....: R\$ 2,12
Total.....: R\$ 73,72
Prazo de validade, para
fins notariais e
registrais, de 30 dias

Certidão de ato praticado protocolo nº: 383482

Controle: 
984674

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1115343C30000000751078250



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BM2PA-B3PJV-3RTGT-U4LVM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Claudio Augusto Gazeto (CPF 019.036.308-86)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BM2PA-B3PJV-3RTGT-U4LVM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>