

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
20.773

Folha
01
Frente

CNS nº 12.026-1

MATRÍCULA Nº 20.773

10 de junho de 2019


IMÓVEL: Lote 09 da quadra 23 do loteamento denominado **Bella Cravinhos**, na cidade de Cravinhos/SP, para uso misto, com a seguinte descrição: situado a 72,56 metros (setenta e dois metros e cinquenta e seis centímetros) da esquina da Rua 11 com a Avenida A, na quadra completada pelas Ruas 10 e 20, com **frente para o lado par da Rua 11**; no sentido de quem da Rua 11 olha para o imóvel, mede 10,00 metros (dez metros) de frente para a Rua 11; 20,00 metros (vinte metros) do lado esquerdo, confrontando com o lote 10; 20,00 metros (vinte metros) do lado direito, confrontando com o lote 08; 10,00 metros (dez metros) nos fundos, confrontando com o lote 26; perfazendo a **área de 200,00 metros quadrados** (duzentos metros quadrados).

PROPRIETÁRIA: **LOTEAMENTO BELLA CRAVINHOS I LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 17.191.037/0001-47, com sede em Ribeirão Preto/SP, na Rua Eliseu Guilherme, n. 879, sala 01, Jardim Sumaré.

REGISTROS ANTERIORES: R. 07 e R. 09 (loteamento) da Matrícula n. 19.675, deste livro, desta Serventia.

Selo digital: 120261311000000007613194.

Cravinhos, 10 de junho de 2019.

O Oficial:  (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 01/20.773 - Protocolo n. 56.707, de 12 de abril de 2019 - **RESTRICÇÕES CONVENCIONAIS** - Estão previstas no contrato-padrão do loteamento Bella Cravinhos as seguintes **restrições** (cláusula 13.2): 1. "Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão do Auto de Conclusão (habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal, cabendo quaisquer responsabilidades em relação à referida habitação ao promitente comprador, e, aos órgãos responsáveis municipais, não cabendo quaisquer responsabilidades a promitente vendedora"; 2. "Que deve(m) manter sempre limpo o terreno e devidamente roçado, sendo que na hipótese de construção e/ou reforma, obriga(m)-se a manter, durante a obra, recipientes próprios para depósito de entulhos, sendo proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas e calçadas com qualquer tipo de material"; 3. "Todos os lotes do Loteamento têm destinação residencial/misto conforme projeto e memorial aprovados pela Municipalidade"; 4. "O(s) promitente(s) comprador(es) fica(m) proibido(s) de construir barracos de madeira ou semelhantes, ainda que destinados à guarda de materiais de construção ou outros fins"; 5. "O(s) promitente(s) comprador(es) só poderá(ão) alterar a topografia do lote, aterrando-o ou desaterrando-o, quando se tornar necessário, para atender exigências legais de construção no lote, limitada essa alteração absolutamente indispensável à satisfação dessa finalidade, sob pena de rescisão"; 6. "É vedado o desmembramento ou desdobro de lotes. Caso seja permitido pela Municipalidade tal desmembramento ou desdobro, o(s) promitente(s) comprador(es) só poderá(ão) fazê-lo após a quitação total do preço de venda do lote e recebimento da

(Continua no verso)

Matricula
20.773Folha
01
Verso

respectiva escritura pública de venda e compra"; 7. "A unificação de dois ou mais lotes adquiridos pelo(s) mesmo(s) promitente(s) comprador(es) só poderá ser feita após a quitação total do preço de venda do lote e recebimento da respectiva escritura pública de venda e compra e se permitida pela Municipalidade local"; 8. "O(s) promitente(s) comprador(es) concorda(m), desde já, dar(em) servidão de passagem para as tubulações de água, esgoto e de escoamento de águas pluviais dos lotes vizinhos, dentro das faixas de recuo, quando a conformação do terreno assim o exigir. Neste caso, correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como as despesas de sua manutenção"; 9. "O(s) promitente(s) comprador(es) não poderá(ão) fazer no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras, que possam prejudicar os lotes vizinhos, as vias de circulação ou áreas e espaços livres, sem prévio consentimento, emitido por escrito, pela VENDEDORA"; 10. "O(s) lote(s) ora adquirido(s) só poderá(ão) receber construções depois de executadas as obras, serviços, urbanização e infraestrutura exigidas pela Prefeitura Municipal, salvo aquelas construções que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis a vigilância e a guarda de materiais". Selo digital: 120261361000000000761219C. Cravinhos, 10 de junho de 2019.

O Oficial:  (Daniel Carvalho Tavares).

R. 02/20.773 – Protocolo n. 57.057, de 07 de junho de 2019 – HIPOTECA – Por escritura pública de hipoteca, lavrada em 21.02.2019, nas notas do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cravinhos/SP, Livro 146, páginas 223/228, Loteamento Bella Cravinhos I Ltda, anteriormente qualificada, em garantia de execução das obras de infraestrutura urbanística do loteamento "Bella Cravinhos", registrado na Matrícula 19.675 (R. 09), cujo prazo é de 24 meses, a contar da edição do Decreto Municipal n. 2.447/2018 (decreto de aprovação do loteamento), ou seja, 20.11.2018, conforme artigo 3º do citado ato administrativo, de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Cravinhos, orçadas em R\$ 11.085.324,86 (onze milhões, oitenta e cinco mil e trezentos e vinte e quatro reais e oitenta e seis centavos), gravou o imóvel objeto desta matrícula, com hipoteca de primeiro grau, em favor do **MUNICÍPIO DE CRAVINHOS**, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ sob n. 45.228.319/0001-07, com sede administrativa na Rua Tiradentes, 253, Cravinhos/SP, juntamente com outros 243 lotes do mesmo empreendimento. Os 244 lotes dados em garantia são os seguintes: lotes 07 a 12 da quadra 02 (Matrículas 20.159 a 20.164); lotes 08 a 13 da quadra 03 (Matrículas 20.179 a 20.184); lotes 09 a 13 da quadra 04 (Matrículas 20.199 a 20.203); lotes 08 a 11 da quadra 05 (Matrículas 20.217 a 20.220); lotes 06 a 09 e 28 a 31 da quadra 06 (Matrículas 20.251 a 20.254 e Matrículas 20.273 a 20.276, respectivamente); lotes 10 a 13 e 24 a 27 da quadra 07 (Matrículas 20.291 a 20.294 e Matrículas 20.305 a 20.308, respectivamente); lotes 06 a 09 e 28 a 31 da quadra 08 (Matrículas 20.323 a 20.326 e Matrículas 20.345 a 20.348, respectivamente); lotes 08 a 11 e 26 a 29 da quadra 09 (Matrículas 20.361 a 20.364 e Matrículas 20.379 a 20.382, respectivamente); lotes 12 a 15 e 22 a 25 da quadra 10 (Matrículas 20.401 a 20.404 e Matrículas 20.411 a 20.414,

(Continua na folha 02)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMatrícula
20.773Folha
02
Frente

CNS nº 12.026-1

respectivamente); lotes 08 a 11 e 26 a 29 da quadra 11 (Matrículas 20.433 a 20.436 e Matrículas 20.451 a 20.454, respectivamente); lotes 12 a 15 e 22 a 25 da quadra 12 (Matrículas 20.473 a 20.476 e Matrículas 20.483 a 20.486, respectivamente); lotes 08 a 11 e 26 a 29 da quadra 13 (Matrículas 20.505 a 20.508 e Matrículas 20.523 a 20.526, respectivamente); lotes 05 a 08 e 15 a 18 da quadra 14 (Matrículas 20.538 a 20.541 e Matrículas 20.548 a 20.551, respectivamente); lotes 05 a 08 e 15 a 18 da quadra 15 (Matrículas 20.560 a 20.563 e Matrículas 20.570 a 20.573, respectivamente); lotes 05 a 08 e 15 a 18 da quadra 16 (Matrículas 20.582 a 20.585 e Matrículas 20.592 a 20.595, respectivamente); lotes 09 a 12 e 31 a 34 da quadra 17 (Matrículas 20.608 a 20.611 e Matrículas 20.630 a 20.633, respectivamente); lotes 08 a 14 da quadra 18 (Matrículas 20.649 a 20.655); lotes 05 a 10 da quadra 19 (Matrículas 20.668 a 20.673); lotes 07 a 10 e 19 a 22 da quadra 20 (Matrículas 20.686 a 20.689 e Matrículas 20.698 a 20.701, respectivamente); lotes 04 a 08 e 16 a 20 da quadra 21 (Matrículas 20.711 a 20.715 e Matrículas 20.723 a 20.727, respectivamente); lotes 02 a 06 e 23 a 27 da quadra 22 (Matrículas 20.735 a 20.739 e Matrículas 20.756 a 20.760, respectivamente); lotes 08 a 12 e 23 a 27 da quadra 23 (Matrículas 20.772 a 20.776 e Matrículas 20.787 a 20.791, respectivamente); lotes 04 a 08 e 25 a 29 da quadra 24 (Matrículas 20.802 a 20.806 e Matrículas 20.823 a 20.827, respectivamente); lotes 07 a 11 e 22 a 26 da quadra 25 (Matrículas 20.840 a 20.844 e Matrículas 20.855 a 20.859, respectivamente); lotes 05 a 09 e 26 a 30 da quadra 26 (Matrículas 20.873 a 20.877 e Matrículas 20.894 a 20.898 respectivamente); lotes 07 a 11 e 22 a 26 da quadra 27 (Matrículas 20.909 a 20.913 e Matrículas 20.924 a 20.928, respectivamente); lotes 04 a 07 e 24 a 27 da quadra 28 (Matrículas 20.938 a 20.941 e Matrículas 20.958 a 20.961, respectivamente); lotes 07 a 10 e 17 a 20 da quadra 29 (Matrículas 20.971 a 20.974 e Matrículas 20.981 a 20.984, respectivamente); lotes 04 a 07 e 23 a 26 da quadra 30 (Matrículas 20.997 a 21.000 e Matrículas 21.016 a 21.019, respectivamente); lotes 06 a 09 e 20 a 23 da quadra 31 (Matrículas 21.028 a 21.031 e Matrículas 21.042 a 21.045, respectivamente); e lotes 06 a 09 da quadra 32 (Matrículas 21.056 a 21.059). O valor atribuído para cada um dos lotes, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), totalizando R\$ 12.200.000,00 (doze milhões e duzentos mil reais). Selo digital: 1202613G100000000771019E. Cravinhos, 10 de junho de 2019.

O Oficial:  (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 03/20.773 - Protocolo n. 57.328, de 09 de agosto de 2019 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA - Por requerimento datado de 09.08.2019, procede-se a esta averbação para liberar o imóvel objeto desta matrícula da garantia hipotecária objeto do R. 02, substituída por seguro garantia, em virtude de autorização do credor, Município de Cravinhos, conforme Decreto Municipal n. 2.529, de 08 de agosto de 2019. Selo digital: 12026133100000001090419Y. Cravinhos, 30 de agosto de 2019.

O Oficial:  (Daniel Carvalho Tavares).

(Continua no verso)

Matrícula
20.773Folha
2
Verso

Av. 04/20.773 – Protocolo n. 67.871, de 17 de maio de 2024 – CADASTRO URBANO – Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Cravinhos/SP sob o n. 12-00-23-1-0000-009. Selo digital: 1202613310A0000009314824I. Cravinhos, 18 de junho de 2024.

O Escrevente:  (Eduardo Borges Martins Jurioli Silva).

R. 05/20.773 – Protocolo n. 67.871, de 17 de maio de 2024 – COMPRA E VENDA – Por instrumento particular de compra e venda de imóvel e alienação fiduciária em garantia e outras avenças, celebrado em 10.07.2020, Loteamento Bella Cravinhos I Ltda, NIRE n. 35227052012, anteriormente qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula para **ANDRÉ LUÍS ARAUJO**, RG n. 30.993.121-6 SSP/SP, CPF n. 267.730.358-21, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado em Ribeirão Preto/SP, na Rua Jorge Darahen, n. 71, Adelino Simioni, pelo preço de R\$ 68.275,97 (sessenta e oito mil, duzentos e setenta e cinco reais e noventa e sete centavos), dos quais R\$ 721,12 (setecentos e vinte e um reais e doze centavos) foram pagos a título de sinal e R\$ 67.554,85 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) serão pagos a prazo. Valor venal / 2024: R\$ 20.904,00. Selo digital: 1202613210A0000009314924I. Cravinhos, 18 de junho de 2024.

O Escrevente:  (Eduardo Borges Martins Jurioli Silva).

R. 06/20.773 – Protocolo n. 67.871, de 17 de maio de 2024 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 05, André Luís Araujo, anteriormente qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula para **LOTEAMENTO BELLA CRAVINHOS I LTDA**, anteriormente qualificada, em garantia do pagamento da dívida de R\$ 67.554,85 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) originária da aquisição do imóvel conforme R. 05. A dívida será paga em 179 (cento e setenta e nove) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25.08.2020, no valor de R\$ 721,11 (setecentos e vinte e um reais e onze centavos) e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, reajustáveis pelo IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado. Sistema de Amortização: Tabela Price. Taxas de juros: as constantes do título. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial (art. 24, inc. VI, da Lei n. 9.514/97): R\$ 129.799,81 (cento e vinte e nove mil, setecentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos). Prazo de carência (art. 26, § 2º, lei n. 9.514/97): 60 (sessenta) dias corridos, a partir da data de vencimento da parcela em atraso. Obrigaram-se as partes ao cumprimento integral de todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento em questão. Selo digital: 1202613210A0000009315024Z. Cravinhos, 18 de junho de 2024.

O Escrevente:  (Eduardo Borges Martins Jurioli Silva).

Av. 07/20.773 – Protocolo n. 67.871, de 17 de maio de 2024 – DENOMINAÇÃO DE VIAS

(Continua na folha 3)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula
20.773

 Folha
3
Frente

CNS nº 12.026-1

PÚBLICAS – Pelo decreto municipal n. 2.722, de 30.12.2020, as Ruas 11, 10, 20 e Avenida A do loteamento Bella Cravinhos receberam as denominações "**Daniel de Castro Mendonça**", "**Márcio Rogério Ferreira - "Canin"**", "**Mauro Alves**" e "**Lucilo Campioni**", respectivamente. Selo digital:1202613E10A00000093151249. Cravinhos, 18 de junho de 2024.

O Escrevente:  (Eduardo Borges Martins Jurioli Silva).

Av. 08/20.773 – Protocolo n. 71.295, de 16 de julho de 2025 – **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Por requerimento datado de 10.03.2026, encaminhado via ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (protocolo eletrônico n. IN01415437C), instruído com comprovante de recolhimento do imposto de transmissão devido, e considerando que o devedor fiduciante, André Luís Araujo, já qualificado, em que pese regularmente notificado em 02.09.2025, não purgou a mora referente ao negócio jurídico objeto do R. 06, fica **consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de 129.799,81 (cento e vinte e nove mil e setecentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos), em favor do LOTEAMENTO BELLA CRAVINHOS I LTDA**, anteriormente qualificado, que deverá promover leilões públicos do imóvel, na forma disciplinada pelo artigo 27 da Lei Federal n. 9.514/97. Valor venal / 2025: R\$ 21.922,00. Selo digital:1202613310A0000010918126Z. Cravinhos, 20 de abril de 2026.

A Escrevente:  (Isabella Duquini Prado).

| CERTIDÃO | CUSTAS | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------|-------|--------|-------|--------------|------|----------------|------|---------------|------|--------------------|------|-------------------|------|--------------|--------------|
| CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 20773, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto n.º 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, não havendo outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente relatados, até a data de 17/04/2026 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 71295 | <table> <tr><td>Emolumentos</td><td>44,20</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>12,56</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td>8,60</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td>2,33</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>3,03</td></tr> <tr><td>Ministério Público</td><td>2,12</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td>2,21</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>75,05</td></tr> </table> | Emolumentos | 44,20 | Estado | 12,56 | Sec. Fazenda | 8,60 | Registro Civil | 2,33 | Trib. Justiça | 3,03 | Ministério Público | 2,12 | Imposto Municipal | 2,21 | TOTAL | 75,05 |
| Emolumentos | 44,20 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado | 12,56 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sec. Fazenda | 8,60 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Registro Civil | 2,33 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trib. Justiça | 3,03 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ministério Público | 2,12 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Imposto Municipal | 2,21 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 75,05 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PRAZO DE VALIDADE | Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal n.º 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS , a contar da data de sua emissão. | ISABELLA DUQUINI PRADO ESCREVENTE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cravinhos, 20 de abril de 2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | |


SELO DIGITAL

1202613C30A00000109177264

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

(Continua no verso)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RXRNV-AGWHQ-584SK-6UUGA

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

ISABELLA DUQUINI PRADO (CPF ***.257.768-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/RXRNV-AGWHQ-584SK-6UUGA>

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

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