

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0018845-07

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

18.845

Folha

01

Frente

CNS nº 12.026-1

MATRÍCULA Nº 18.845

14 de setembro de 2016

IMÓVEL: Lote 14 da quadra 04, de formato irregular, para uso misto (residencial e comercial), de interesse social, localizado na Rua C, e distante 91,24 metros do início da linha de curva da Rua I, do loteamento denominado Jardim Botânico, no Município de Serra Azul/SP, Comarca de Cravinhos, com a seguinte descrição: de quem de frente da Rua C olha para o imóvel mede 10,00 metros para a mencionada via pública; do lado direito, da frente aos fundos, mede 20,80 metros, confrontando com o lote 13; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 20,51 metros, confrontando com o lote 15; e, finalmente, na linha dos fundos, mede 10,00 metros, confrontando com o imóvel da Matrícula 12.300, desta Serventia; perfazendo uma área de **206,51 metros quadrados**. Lote situado na quadra circundada pelas seguintes vias públicas: Rua C, Rua I, Rua G e o prolongamento da Rua José Villela dos Reis; bem como pelo imóvel da Matrícula 12.300, desta Serventia.

PROPRIETÁRIA: SERRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA,

sociedade empresária do tipo limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 23.858.927/0001-62, com sede em Ribeirão Preto/SP, na Rua Marechal Rondon, n. 401, sala 01, Jardim América.

REGISTROS ANTERIORES: R. 07 e R. 08 (loteamento) da Matrícula n. 17.811, deste livro, desta Serventia.

Cravinhos, 14 de setembro de 2016.

O Oficial: (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 01/18.845 - RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS - Estão previstas no contrato-padrão do loteamento Jardim Botânico as seguintes restrições: o comprador fica expressamente proibido de fazer desmembramento do lote ou de usá-lo para construção de várias unidades habitacionais. Cravinhos, 14 de setembro de 2016.

O Oficial: (Daniel Carvalho Tavares).

R. 02/18.845 - Protocolo n. 54.651, de 02 de abril de 2018 - HIPOTECA - Por contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, celebrado em 14.03.2018, entre Caixa Econômica Federal (credora), Mello Engenharia, Construção e Administração Ltda (devedora e construtora), José Roberto Magalhães de Mello (fiador), Izildinha Aparecida Milhossi de Mello (fiadora) e Serra Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (hipotecante), em garantia do pagamento de uma dívida de R\$ 5.835.046,27 (cinco milhões, oitocentos e trinta e cinco mil e quarenta e seis reais e vinte e sete centavos) e demais obrigações assumidas, dívida aquela correspondente ao total de um crédito aberto pela credora em favor da devedora/construtora para construção de um empreendimento habitacional

(Continua no verso)

composto por 140 (cento e quarenta) unidades do loteamento Jardim Botânico, em Serra Azul/SP, registrado na Matrícula 17.811 (R. 08), a proprietária, Serra Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, anteriormente qualificada, gravou o imóvel objeto desta matrícula, com **hipoteca de primeiro grau**, juntamente com outros 88 (oitenta e oito) lotes do já citado loteamento, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, empresa pública federal com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4. O prazo de amortização da dívida é de 24 meses a contar do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento. Prazo para conclusão do empreendimento habitacional: 15 meses. Taxas de juros são de 8,0000% (nominal) e 8,3000% (efetiva) ao ano. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil, ajustou-se que os imóveis oferecidos tem o valor total de R\$ 8.455,000,00 (oito milhões e quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais). São os seguintes os imóveis hipotecados, todos do loteamento Jardim Botânico, Município de Serra Azul/SP: lote 15 da quadra 01 (Matrícula 18.736), lote 16 da quadra 01 (Matrícula 18.737), lote 17 da quadra 01 (18.738), lote 18 da quadra 01 (Matrícula 18.739), lote 19 da quadra 01 (Matrícula 18.740), lote 20 da quadra 01 (Matrícula 18.741), lote 21 da quadra 01 (Matrícula 18.742), lote 22 da quadra 01 (Matrícula 18.743), lote 23 da quadra 01 (Matrícula 18.744), lote 24 da quadra 01 (Matrícula 18.745), lote 03 da quadra 02 (Matrícula 18.750), lote 05 da quadra 02 (Matrícula 18.752), lote 07 da quadra 02 (Matrícula 18.754), lote 08 da quadra 02 (Matrícula 18.755), lote 12 da quadra 02 (Matrícula 18.759), lote 14 da quadra 02 (Matrícula 18.761), lote 16 da quadra 02 (Matrícula 18.763), lote 17 da quadra 02 (Matrícula 18.764), lote 18 da quadra 02 (Matrícula 18.765), lote 19 da quadra 02 (Matrícula 18.766), lote 23 da quadra 02 (Matrícula 18.770), lote 24 da quadra 02 (Matrícula 18.771), lote 25 da quadra 02 (Matrícula 18.772), lote 26 da quadra 02 (Matrícula 18.773), lote 27 da quadra 02 (Matrícula 18.774), lote 28 da quadra 02 (Matrícula 18.775), lote 29 da quadra 02 (Matrícula 18.776), lote 30 da quadra 02 (Matrícula 18.777), lote 31 da quadra 02 (Matrícula 18.778), lote 33 da quadra 02 (Matrícula 18.780), lote 34 da quadra 02 (Matrícula 18.781), lote 35 da quadra 02 (Matrícula 18.782), lote 36 da quadra 02 (Matrícula 18.783), lote 37 da quadra 02 (Matrícula 18.784), lote 38 da quadra 02 (Matrícula 18.785), lote 39 da quadra 02 (Matrícula 18.786), lote 04 da quadra 03 (Matrícula 18.792), lote 14 da quadra 03 (Matrícula 18.802), lote 16 da quadra 03 (Matrícula 18.804), lote 17 da quadra 03 (Matrícula 18.805), lote 18 da quadra 03 (Matrícula 18.806), lote 19 da quadra 03 (Matrícula 18.807), lote 24 da quadra 03 (Matrícula 18.812), lote 25 da quadra 03 (Matrícula 18.813), lote 28 da quadra 03 (Matrícula 18.816), lote 30 da quadra 03 (Matrícula 18.818), lote 31 da quadra 03 (Matrícula 18.819), lote 34 da quadra 03 (Matrícula 18.822), lote 36 da quadra 03 (Matrícula 18.824), lote 39 da quadra 03 (Matrícula 18.827), lote 03 da quadra 04 (Matrícula 18.834), lote 04 da quadra 04 (Matrícula 18.835), lote 08 da quadra 04 (Matrícula 18.839), lote 14 da quadra 04 (Matrícula 18.845), lote 15 da quadra 04 (Matrícula 18.846), lote 21 da quadra 04 (Matrícula 18.852), lote 22 da quadra 04 (Matrícula 18.853), lote 23 da quadra 04 (Matrícula 18.854), lote 02 da quadra 05 (Matrícula 18.859), lote 03 da quadra 05

(Continua na folha 02)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0018845-07

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
18.845

Folha
02
Frente

CNS nº 12.026-1

(Matrícula 18.860), lote 04 da quadra 05 (Matrícula 18.861), lote 05 da quadra 05
(Matrícula 18.862), lote 06 da quadra 05 (Matrícula 18.863), lote 07 da quadra 05
(Matrícula 18.864), lote 08 da quadra 05 (Matrícula 18.865), lote 09 da quadra 05
(Matrícula 18.866), lote 10 da quadra 05 (Matrícula 18.867), lote 11 da quadra 05
(Matrícula 18.868), lote 12 da quadra 05 (Matrícula 18.869), lote 13 da quadra 05
(Matrícula 18.870), lote 14 da quadra 05 (Matrícula 18.871), lote 15 da quadra 05
(Matrícula 18.872), lote 16 da quadra 05 (Matrícula 18.873), lote 19 da quadra 05
(Matrícula 18.876), lote 20 da quadra 05 (Matrícula 18.877), lote 21 da quadra 05
(Matrícula 18.878), lote 22 da quadra 05 (Matrícula 18.879), lote 23 da quadra 05
(Matrícula 18.880), lote 24 da quadra 05 (Matrícula 18.881), lote 25 da quadra 05
(Matrícula 18.882), lote 26 da quadra 05 (Matrícula 18.883), lote 27 da quadra 05
(Matrícula 18.884), lote 28 da quadra 05 (Matrícula 18.885), lote 29 da quadra 05
(Matrícula 18.886), lote 30 da quadra 05 (Matrícula 18.887), lote 31 da quadra 05
(Matrícula 18.888), lote 32 da quadra 05 (Matrícula 18.889), lote 42 da quadra 03
(Matrícula 18.830), lote 25 da quadra 01 (Matrícula 18.746). As partes se obrigaram ao cumprimento integral de todas as demais cláusulas e condições do referido título. Cravinhos, 26 de abril de 2018.

O Oficial: (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 03/18.845 – Protocolo n. 55.253, de 24 de julho de 2018 – CADASTRO URBANO – Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Serra Azul/SP sob o n. 013.004.014. Cravinhos, 03 de agosto de 2018.

A Escrevente: (Jacqueline Arroyo Franco).

Av. 04/18.845 – Protocolo n. 55.253, de 24 de julho de 2018 – CANCELAMENTO DO R. 02 – Por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), de n. 8.7877.0321544-6, celebrado em 20.04.2018, com força de escritura pública, procede-se a esta averbação para cancelar a garantia hipotecária objeto do R. 02, em virtude de autorização da credora, Caixa Econômica Federal. Cravinhos, 03 de agosto de 2018.

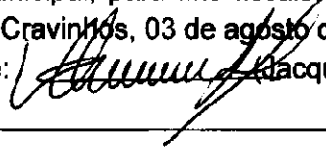
A Escrevente: (Jacqueline Arroyo Franco).

R. 05/18.845 – Protocolo n. 55.253, de 24 de julho de 2018 – COMPRA E VENDA – Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 04, Serra Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **RICHARD WILLIAN FLORIANO**, RG n. 47.333.520-7 SSP/SP, CPF n. 392.044.928-21, brasileiro, solteiro, serviços gerais, residente e domiciliado em Serra Azul/SP, na Rua Osório Cândido da Silva, n. 33, Centro, pelo preço de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). O valor destinado à aquisição do imóvel, somado ao da construção de unidade habitacional

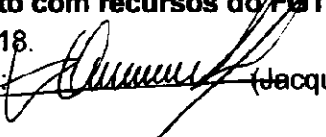
(Continua no verso)

Matricula
18.845Folha
02
Verso

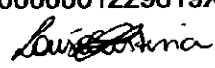
a ser nele edificada, perfaz um total de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e é composto pelos seguintes recursos: valor financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 76.000,00; valor dos recursos próprios: R\$ 3.658,63; valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 4.796,37; valor do desconto concedido pelo FGTS (complemento): R\$ 10.545,00. Valor venal / 2018: R\$ 4.850,55. Imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal, para fins fiscais, em R\$ 25.000,00 (laudo de avaliação n. 142, de 04.06.2018). Cravinhos, 03 de agosto de 2018.

A Escrevente:  (Jacqueline Arroyo Franco).

R. 06/18.845 – Protocolo n. 55.253, de 24 de julho de 2018 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** – Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 04, Richard Willian Floriano, anteriormente qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em garantia do pagamento da dívida de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), originária de financiamento destinado à aquisição do imóvel e ao pagamento de construção de unidade habitacional, a ser nele edificada no prazo de 14 meses. A dívida será paga em 360 prestações mensais sucessivas, vencendo-se a primeira em 20.05.2018. Taxas de juro anual: 5,00% (nominal) e 5,1161% (efetiva). Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial (art. 24, inc. VI, lei n. 9.514/97): R\$ 95.000,00. Prazo de carência (art. 26, §2º, lei n. 9.514/97): 30 (trinta) dias corridos, contados do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Obrigaram-se as partes ao cumprimento integral de todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento em questão. **Nos termos da legislação em vigor, fica ressalvado que o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser objeto de novo financiamento com recursos do FGTS pelo período de 3 (três) anos.** Cravinhos, 03 de agosto de 2018.

A Escrevente:  (Jacqueline Arroyo Franco).

Av. 07/18.845 – Protocolo n. 57.453, de 03 de setembro de 2019 – **CONSTRUÇÃO** – Por requerimento datado de 02.09.2019, instruído com Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 001922019-88888769, emitida em 02.09.2019 e válida até 29.02.2020, bem como com "Carta de Habite-se" n. 036/2019, emitida pela Prefeitura Municipal de Serra Azul, em 31.07.2019, procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi edificada uma **construção**, de natureza residencial, com 44,55 (quarenta e quatro metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados) metros quadrados, que recebeu o **número 94 da Rua C**. Valor / Sinduscon (agosto / 2019): R\$ 68.948,69. Valor atribuído: R\$ 54.285,00. Selo digital: 120261331000000001229619X. Cravinhos, 03 de outubro de 2019.

A Escrevente:  (Laise Cristina Peruca dos Santos).

Av. 08/18.845 – DENOMINAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS – Pela Lei Municipal n. 1.460, de
(Continua na folha 03)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0018845-07

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
18.845

Folha
03

Frente

CNS nº 12.026-1

09.08.2019, as Ruas "C", "I" e "G" do loteamento Jardim Botânico receberam as denominações "Victório Pachione", "Alzira dos Santos Gomes" e "Abilio Ruella", respectivamente. Cravinhos, 03 de outubro de 2019.

A Escrevente: *Laise Cristina Peruca dos Santos* (Laise Cristina Peruca dos Santos).

AV. 09/18.845 – Protocolo n. 66.129, de 31 de agosto de 2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Por requerimento datado de 31.05.2023, instruído com comprovante de recolhimento do imposto de transmissão devido, e considerando que o devedor fiduciante, Richard Willian Floriano, já qualificado, em que pese regularmente notificado em 16.02.2023, não purgou a mora referente ao negócio jurídico objeto do R. 06, conforme procedimento arquivado nesta Serventia, objeto do Protocolo n. 63.957, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, que deverá promover leilões públicos do imóvel, na forma disciplinada pelo artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Avaliação fiscal: R\$ 105.000,00 (conforme laudo de avaliação n. 221, de 01.11.2023). Selo digital: 1202613310A0000009033724K. Cravinhos, 19 de janeiro de 2024.

A Escrevente: *Isabella Duquini Prado* (Isabella Duquini Prado).

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 18845 , 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 nº 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 18/01/2024 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 66129	Emolumentos 40,91 Estado 11,63 Sec. Fazenda 7,96 Registro Civil 2,15 Trib. Justiça 2,81 Ministério Público 1,96 Imposto Municipal 2,05 TOTAL 69,47
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 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, 19 de janeiro de 2024



SELO DIGITAL

1202613C30A00000090336242

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

(Continua no verso)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4QYCD-L599A-NXRHW-7HAXW

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

Isabella Duquini Prado (CPF 431.257.768-48)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4QYCD-L599A-NXRHW-7HAXW>

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

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