

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0021705-60

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

21.705

Folha

01

Frente

CNS nº 12.026-1

MATRÍCULA Nº 21.705**30 de setembro de 2019**

IMÓVEL: Lote 37 da quadra 17 do loteamento denominado **Santana do Alto**, de interesse social, situado na cidade de **Cravinhos/SP**, com frente para a **Rua 21**, para uso misto, com a seguinte descrição: de formato regular, distante 49,00 metros do ponto inicial da linha curva na confluência das Ruas 21 e João Paciulo, mede 8,00 metros de frente; 20,00 metros pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, confrontando com o lote 38; 20,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 36; e 8,00 metros pelos fundos, confrontando com o lote 52; perfazendo a **área de 160,00 metros quadrados**. A quadra 17 é delimitada pelas Ruas 15, 19, 20, João Paciulo, 21 e Mateus Faria.

PROPRIETÁRIA: SPE SANTANA DO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

LTDA, sociedade empresária do tipo limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 28.019.605/0001-43, com sede na Rodovia Cravinhos a Bonfim Paulista SP 328, Km 06, Fazenda Santana do Alto, s/n, zona rural, Cravinhos/SP.

REGISTROS ANTERIORES: R. 07 da Matrícula 17.340 e R. 09 (loteamento) da Matrícula n. 19.824, ambas deste livro, desta Serventia.

Selo digital: 120261311000000001202619C.

Cravinhos, 30 de setembro de 2019.

O Oficial: (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 01/21.705 – Protocolo n. 58.385, de 13 de março de 2020 – CADASTRO URBANO – Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Cravinhos sob o n. 04-00-17-1-0000-037 (prazo da prenotação prorrogado cf. Prov. CG 08/2020 e portaria interna 04/2020). Selo digital: 120261331000000001953220F. Cravinhos, 22 de abril de 2020.

O Escrevente: (Thiago Borges da Silveira Neves).

R. 02/21.705 – Protocolo n. 58.385, de 13 de março de 2020 – COMPRA E VENDA – Por escritura pública de compra e venda, lavrada em 20.02.2020, nas notas da 4ª Tabelião de Notas da Comarca de Ribeirão Preto/SP, Livro 2.603, páginas 02/61, com protocolo eletrônico AC000323104, SPE Santana do Alto Empreendimentos Imobiliários LTDA, NIRE 35.230.605.817, anteriormente qualificada, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula a VALE EUROPA PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 35.418.781/0001-13, NIRE 35.231.851.099, com sede em Ribeirão Preto/SP, na Avenida Braz Olaia Acosta, n. 727, sala n. 305, Jardim Califórnia, pelo preço de R\$ 4.275,20 (quatro mil, duzentos e setenta e cinco reais e vinte centavos). Valor venal / 2020: R\$ 4.275,20 (prazo da prenotação prorrogado cf. Prov. CG 08/2020 e portaria interna 04/2020). Selo digital: 120261321000000001929220H. Cravinhos, 22 de abril de 2020.

O Escrevente: (Thiago Borges da Silveira Neves).

(Continua no verso)

Matrícula
21.705Folha
01
Verso

R. 03/21.705 – Protocolo n. 60.285, de 16 de março de 2021 – **COMPRA E VENDA** – Por contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, n. 8.7877.1021057-8, celebrado em 21.12.2020, com força de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º, da Lei n. 4.380/1964, artigo 38, da Lei n. 9.514/1997 e artigos 1º e 25, da Lei n. 14.118/2021, Vale Europa Participações Ltda., anteriormente qualificada, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula para JOÃO CARLOS PALHARES MEDEIROS**, RG n. 48.845.197-8 SSP/SP, CPF n. 414.628.418-05, brasileiro, motorista, solteiro, residente e domiciliado em Cravinhos/SP, na Rua Antonio Amoroso, n. 367, Conjunto Joao Berbel, pelo preço de R\$ 29.760,26 (vinte e nove mil, setecentos e sessenta reais e vinte e seis centavos). O valor destinado à aquisição do imóvel objeto desta matrícula, somado ao da construção de imóvel residencial urbano a ser nele edificado, perfaz um total de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), composto pelos seguintes recursos: valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 115.920,00; valor dos recursos próprios: R\$ 28.218,71; valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 861,29. Valor venal / 2021: R\$ 4.459,20. Selo digital: 120261321000000003429321E. Cravinhos, 30 de março de 2021.

O Escrevente:  (Thiago Borges da Silveira Neves).

R. 04/21.705 – Protocolo n. 60.285, de 16 de março de 2021 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** – Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 03, Joao Carlos Palhares Medeiros, anteriormente qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula para CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, NIRE n. 53.500.000.381 da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do pagamento da dívida de R\$ 115.920,00 (cento e quinze mil, novecentos e vinte reais), originária de financiamento destinado à aquisição do imóvel e ao pagamento de construção de unidade habitacional, a ser nele edificada até a data de 12.12.2022, observada a cláusula 4.9. A dívida será paga em 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais sucessivas, vencendo-se a primeira em 22.01.2021, no valor de R\$ 823,26 (oitocentos e vinte e três reais e vinte e seis centavos), ao qual acrescem encargos referentes aos seguros mensais por morte/invalidez permanente e danos físicos ao imóvel e tarifa de administração, perfazendo o montante de R\$ 870,42 (oitocentos e setenta reais e quarenta e dois centavos). Taxas de juros: as constantes do título. Enquadramento: Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela – PCVA. Origem dos recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: Tabela Price. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial (art. 24, inc. VI, da Lei n. 9.514/97): R\$ 144.900,00. Prazo de carência (art. 26, § 2º, lei n. 9.514/97): 30 (trinta) dias corridos, contados da data de 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. **Fica ressalvado que o imóvel desta matrícula não poderá ser objeto de novo financiamento com recursos do FGTS pelo**

(Continua na folha **02**)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0021705-60

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

21.705

Folha

02

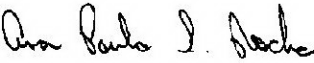
Frente

CNS nº 12.026-1

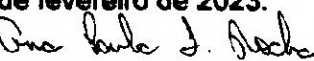
período de 3 (três) anos. Selo digital: 120261321000000003429421C. Cravinhos, 30 de março de 2021.

O Escrevente:  (Thiago Borges da Silveira Neves).

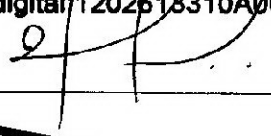
Av. 05/21.705 – Protocolo n. 64.608, de 27 de janeiro de 2023 – DENOMINAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS – Pelo decreto municipal n. 3.021, de 21.11.2022, as Ruas 21, 15, 19 e 20 do loteamento Santana do Alto receberam as denominações “**Lucrécia Lance de Moraes**”, “**Adelino Torino**”, “**Guilherme Pavan**” e “**Capitão Pedro Augusto Gimenes Coste**”, respectivamente. Selo digital: 1202613E10A0000008182723S. Cravinhos, 27 de fevereiro de 2023.

A Escrevente:  (Ana Paula Lopes da Rocha).

Av. 06/21.705 – Protocolo n. 64.608, de 27 de janeiro de 2023 – CONSTRUÇÃO – Por requerimento datado de 26.01.2023, com protocolo eletrônico AC002222287, procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi edificada uma construção, de natureza residencial, com **50,12 metros quadrados**, que recebeu o número 163 da Rua **Lucrécia Lance de Moraes**. Valor/Sinduscon (janeiro/2023): R\$ 93.750,46. Valor atribuído: R\$ 93.737,43. Selo digital: 1202613310A0000008182823C. Cravinhos, 27 de fevereiro de 2023.

A Escrevente:  (Ana Paula Lopes da Rocha).

Av. 07/21.705 – Protocolo n. 67.875, de 20 de maio de 2024 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Por requerimento datado de 17.06.2025, encaminhado via ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (protocolo eletrônico n. IN01169429C), instruído com comprovante de recolhimento do imposto de transmissão devido, e considerando que o devedor fiduciante, **João Carlos Palhares Medeiros**, já qualificado, em que pese regularmente notificado em 18.03.2025, não purgou a mora referente ao negócio jurídico objeto do R. 04, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de 151.735,86 (cento e cinquenta e um mil e setecentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, que deverá promover leilões públicos do imóvel, na forma disciplinada pelo artigo 27 da Lei Federal n. 9.514/97. Valor venal / 2024: R\$ 27.243,31. Selo digital: 1202613310A0000010438925M. Cravinhos, 07 de agosto de 2025.

A Escrevente:  (Isabella Duquini Prado).

(Continua no verso)

Matrícula

Folha

Verso

CERTIDÃO	CUSTAS																
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 21705 , 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 06/08/2025 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 67875	<table> <tr> <td>Emolumentos</td><td>42,22</td></tr> <tr> <td>Estado</td><td>12,00</td></tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td><td>8,21</td></tr> <tr> <td>Registro Civil</td><td>2,22</td></tr> <tr> <td>Trib. Justiça</td><td>2,90</td></tr> <tr> <td>Ministério Público</td><td>2,03</td></tr> <tr> <td>Imposto Municipal</td><td>2,11</td></tr> <tr> <td>TOTAL</td><td>71,69</td></tr> </table>	Emolumentos	42,22	Estado	12,00	Sec. Fazenda	8,21	Registro Civil	2,22	Trib. Justiça	2,90	Ministério Público	2,03	Imposto Municipal	2,11	TOTAL	71,69
Emolumentos	42,22																
Estado	12,00																
Sec. Fazenda	8,21																
Registro Civil	2,22																
Trib. Justiça	2,90																
Ministério Público	2,03																
Imposto Municipal	2,11																
TOTAL	71,69																
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, 07 de agosto de 2025																	

**SELO DIGITAL**

1202613C30A00000104388254

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

(Continua na folha)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KV7TM-A2SL2-QXV5F-MZ7Y8

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/KV7TM-A2SL2-QXV5F-MZ7Y8>

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

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