

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0018434-76

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

18.434

Folha

01

Frente

CNS nº 12.026-1

MATRÍCULA Nº 18.434**30 de agosto de 2016**

IMÓVEL: Lote 23 da quadra 06 do loteamento denominado **Alto da Boa Vista**, situado na cidade de Cravinhos/SP, para uso residencial, com a seguinte descrição: de forma irregular, contendo **298,20 metros quadrados**, mede 7,47 metros de frente para a **Rua 10**, 4,74 metros em linha curva com raio de 9,00 metros, na **confluência da Rua 10 com a Rua 08**; 25,00 metros do lado direito de quem do centro do lote olha a rua de frente, confrontando com o lote 24; 12,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 19; e 23,78 metros do lado esquerdo, confrontando com parte do lote 22, imóvel este localizado na quadra completada pela Rua 11 e pela Rua 01.

PROPRIETÁRIA: **PAGANO - ALTO DA BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 20.730.681/0001-50, com sede em Ribeirão Preto/SP, na Rua Nélio Guimarães, n. 469, sala 02, Alto da Boa Vista.

REGISTROS ANTERIORES: R. 13 e R. 14 (loteamento) da Matrícula n. 17.242, deste livro, desta Serventia.

Cravinhos, 30 de agosto de 2016.

O Oficial: (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 01/18.434 - RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS - Estão previstas no contrato-padrão do loteamento Alto da Boa Vista as seguintes **restrições**: 1. O lote não poderá ser desmembrado em partes certas e determinadas, qualquer que seja o motivo ou a finalidade, ainda que a legislação assim o permita, exceto para aglutinação com o lote vizinho e desde que a testada do lote resultante, assim como a do remanescente, não fique inferior à medida original, ou seja, deve ser respeitada a testada mínima de 11,00 (onze) metros; 2. Em cada lote será permitida a construção de um edifício, desde que obedecidos os recuos mínimos exigidos. É permitida a construção de edículas de acordo com a legislação municipal; 3. É proibido o desmembramento de lotes, mesmo que a legislação o permita, a não ser de lotes resultantes da unificação de dois ou mais lotes; 4. Enquanto não houver edificação no lote, o comprador deve mantê-lo limpo e roçado; 5. Nos lotes dentro do fechamento são permitidas construções para uso estritamente residencial; 6. Os projetos, plantas, construções, modificações ou acréscimos, relacionados aos lotes residenciais, deverão ser previamente analisados e conferidos pela vendedora ou terceiros por ela indicados, que verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas no contrato-padrão. Somente após a citada análise, os projetos serão encaminhados para aprovação pelo Município de Cravinhos e pelos órgãos públicos competentes; 7. O comprador não poderá realizar obra de terraplenagem ou construção de muro nas divisas sem prévio projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos

(Continua no verso)

Matrícula

18.434

Folha

01

Verso

requisitos da construção a ser edificada; 8. São proibidas as seguintes ações, não compatíveis com as características do local: construção de fossas negras, construção de aterros sanitários e/ou industriais, lançamento de efluentes que, mesmo após o tratamento, venham a alterar a classe do córrego, e empreendimentos que coloquem em risco os remanescentes de vegetação natural; 9. Os muros de fechamento nas divisas dos lotes e os fundos das edículas, se houver, deverão ser revestidos de massa e pintados interna e externamente; 10. Qualquer obra só poderá ser iniciada após a conclusão das obras de infraestrutura e após a expedição de alvará de licença e construção pelo Poder Público e análise do projeto pela vendedora ou terceiro por ela indicado; 11. A implantação dos acessos aos lotes (para automóveis e pedestres) e os passeios das calçadas deverão sempre ser feitos de modo a preservar a inclinação original e respeitar as restrições e o padrão da calçada estabelecidos pela vendedora, que é de executar uma faixa de 0,60 metro de grama esmeralda a partir das guias, faixa de 1,20 metro de pedra ou similar e o restante de grama esmeralda, respeitando-se também as árvores da calçada; 12. Todos os lotes deverão manter uma área mínima permeável correspondente a 20% de sua área, computando-se, para tanto, as faixas de recuo previstas no contrato-padrão; 13. Poderão ser unidos ou recompostos dois ou mais lotes contíguos; 14. É proibido o uso das calçadas, ruas, avenidas ou outras áreas de uso público para preparo de material destinado à construção, especialmente massas e concretos; 15. Toda carga e descarga de materiais deverá ser efetuada dentro do lote, ficando proibido o uso das calçadas, ruas e avenidas para depósito ou acúmulo de materiais de construção; 16. Havendo necessidade de construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima da cota superior original do lote (no trecho onde ele será edificado); 17. Na construção de piscinas será permitido o avanço sobre recuos, observando-se sempre o recuo mínimo de 1,5 metro, contado das divisas laterais e das divisas dos fundos; 18. É proibida a construção de prédio não residencial e a residência não poderá ser usada nem adaptada para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros não residenciais, de forma a nunca se exercer nela comércio, indústria de qualquer natureza, escritórios, hospital, clínicas, templo, cinema, teatro, hotel, pensão, clube, restaurante etc; 19. A construção principal obedecerá rigorosamente aos recuos mínimos estabelecidos pela legislação em vigor, especialmente o recuo de 4,00 metros do alinhamento da rua de frente. O recuo lateral deverá ser igual ou superior a 1,5 metro quando houver abertura iluminante. Se houver abertura iluminante com altura igual ou superior a 4,00 metros, o recuo lateral não poderá ser inferior a 2,00 metros. O recuo dos fundos deverá ser igual ou superior a 2,00 metros da edificação principal; 20. As edificações poderão ter até 10,00 metros de altura máxima, contados a partir de sua cota de nível interna (térreo), até o nível mais elevado da unidade residencial (cobertura); 21. A edícula ou outras edificações separadas do corpo principal da casa só poderão ser térreas, podendo encostar na divisa dos fundos, respeitando-se os recuos laterais de divisas se tiverem abertura iluminante e recuo de 1,5 metro da edificação principal, e terá altura máxima de 4,20 metros, medida do piso até a cumeeira do telhado. Nos lotes que fazem divisa com os muros de fechamento, a cumeeira do telhado da edícula deverá estar no mínimo 10,00 centímetros abaixo deles. Os muros de divisa terão altura máxima

(Continua na folha 02)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0018434-76

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

18.434

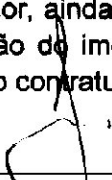
Folha

02

Frente

CNS nº 12.026-1

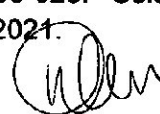
de 3,00 metros, exceto os de fechamento, que terão altura igual ou superior a 3,20 metros; 22. Qualquer construção (reconstruções, reformas ou ampliação incluídas) só poderá ter início depois de aprovados, primeiramente pela vendedora e, depois, pelos órgãos públicos competentes, os respectivos projetos e obtido o alvará de licença, devendo-se obedecer às leis e regulamentos ao tempo da construção, além das restrições previstas no contrato-padrão; 23. Durante a execução das obras de construção, reforma ou futura ampliação, o lote deverá estar isolado por tapumes de madeira pintados, instalados em todo o alinhamento frontal do lote, com altura de 2,10 metros; 24. O comprador, ainda que venha obter autorização expressa do Poder Público para mudar a destinação do imóvel, não fará uso desta disposição legal, sob pena de rescisão do instrumento contratual de compra e venda do lote. Cravinhos, 30 de agosto de 2016.

O Oficial:  (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 02/18.434 – CORREÇÃO – Procede-se a esta averbação de ofício para, em correção à Av. 01, constar que a redação correta da restrição convencional do item 2 é a seguinte: "2. Em cada lote será permitida a construção de mais de um edifício, desde que obedecidos os recuos mínimos exigidos. É permitida a construção de edículas de acordo com a legislação municipal". Cravinhos, 18 de dezembro de 2019.

A Escrevente:  (Laise Cristina Peruca dos Santos).

Av. 03/18.434 – Protocolo n. 61.688, de 26 de outubro de 2021 – CADASTRO URBANO – Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Cravinhos/SP sob o n. 17-00-06-1-0000-023. Selo digital:1202613310A00000068535210. Cravinhos, 09 de Novembro de 2021.

A Escrevente:  (Karina de Andrade Vessi).

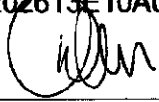
R. 04/18.434 – Protocolo n. 61.688, de 26 de outubro de 2021 – COMPRA E VENDA – Por escritura pública de venda e compra, lavrada em 22.10.2021, nas notas do 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, livro 1.232, páginas 75/80, Pagano - Alto da Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, NIRE n. 35.228.562.782, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: 1. **GREICY DE DEUS POLONIO**, RG n. 33.820.021 SSP/SP, CPF n. 325.220.008-29, brasileira, divorciada, contadora, residente e domiciliada em Ribeirão Preto/SP, na Rua Quintino Bocaiuva, 1255, apartamento 52; e 2. **FABIO HENRIQUE DONATELLI**, RG n. 43.931.361 SSP/SP, CPF n. 221.195.878-84, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, residente e domiciliado em Ribeirão Preto/SP, na Praça Doutor Mario Schenberg, 80, apartamento 31, pelo preço de R\$ 106.267,64 (cento e seis mil e duzentos e sessenta e sete reais e sessenta e quatro centavos). Valor Venal / 2021: R\$ 20.080,79. Selo digital: 1202613210A00000068536210. Cravinhos, 09 de Novembro de 2021.

A Escrevente:  (Karina de Andrade Vessi).

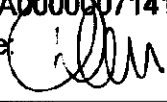
(Continua no verso)

Matricula
18.434Folha
2
Verso

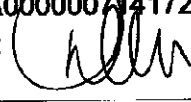
Av. 05/18.434 – Protocolo n. 61.688, de 26 de outubro de 2021 – **DENOMINAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS** – Pelo decreto municipal n. 2.657, de 04.08.2020, as Ruas 10, 08, 11 e 01 do loteamento Alto da Boa Vista receberam as denominações **“Luís Ardengue Pavan”, “Rubens Giriolli”, “Gerson Maia” e “Guilherme Favatti Filho”,** respectivamente. Selo digital: 1202613E10A0000006853721Y. Cravinhos, 09 de Novembro de 2021.

A Escrevente:  (Karina de Andrade Vessi).

Av. 06/18.434 – Protocolo n. 62.518, de 11 de Março de 2022 – **CASAMENTO** – Por contrato de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, n. 1.4444.1752927-1, celebrado em 18.02.2022, procede-se a esta averbação para constar que Greicy de Deus Polonio, anteriormente qualificada, **casou-se**, em 25.09.2021, pelo regime da **comunhão parcial de bens**, conforme certidão de registro de casamento com matrícula n. 121467 01 55 2021 2 00306 264 0049862 82, emitida em 25.09.2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subsdistrito da Sede e Comarca de Ribeirão Preto/SP, com **MICHEL VIEIRA GERMANO**, RG n. 40.630.758-1 SSP/SP, CPF n. 224.639.278-01, brasileiro, contador, ambos residentes e domiciliados em Ribeirão Preto/SP, na Rua Quintino Bocaiuva, 1084. Em virtude do casamento, ela adotou o nome **GREICY DE DEUS POLONIO GERMANO**. Selo digital: 1202613310A0000007141622T. Cravinhos, 30 de Março de 2022.

A Escrevente:  (Karina de Andrade Vessi).

R. 07/18.434 – Protocolo n. 62.518, de 11 de Março de 2022 – **COMPRA E VENDA** – Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 06, Greicy de Deus Polonio Germano, com anuência de seu marido, Michel Vieira Germano, e Fabio Henrique Donatelli, anteriormente qualificados, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula para **SANDRO LUIZ ALVES DE OLIVEIRA**, RG n. 53.817.984-3 SSP/SP, CPF n. 438.622.668-00, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado em Ribeirão Preto/SP, na Rua Vereador José Divino Vieira de Souza, 125, pelo preço de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais). 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\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), composto pelos seguintes recursos: a) valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 496.000,00; e b) valor dos recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$ 254.000,00. Valor venal / 2022: R\$ 44.473,55. Selo digital: 1202613210A0000007141722T. Cravinhos, 30 de Março de 2022.

A Escrevente:  (Karina de Andrade Vessi).

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0018434-76

REGISTRO DE IMÓVEIS

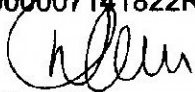
COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMatrícula
18.434Folha
3
Frente

CNS nº 12.026-1

R. 08/18.434 – Protocolo n. 62.518, de 11 de Março de 2022 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** – Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 06, Sandro Luiz Alves de Oliveira, 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, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em garantia do pagamento da dívida de R\$ 496.000,00 (quatrocentos e noventa 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 17 (dezessete) meses, observada a cláusula 4 do contrato. A dívida será paga em 420 (quatrocentas e vinte) prestações mensais sucessivas, vencendo-se a primeira em 17.03.2022, no valor de R\$ 4.866,84 (taxa de juros balcão) ou R\$ 4.794,21 (taxa de juros reduzida). Taxas de juros: as constantes do título. Origem dos recursos: SBPE. Sistema de Amortização: SAC. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: Sistema Financeiro da Habitação – SFH. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial (art. 24, inc. VI, da Lei n. 9.514/97): R\$ 620.000,00. Prazo de carência (art. 26, § 2º, lei n. 9.514/97): 30 (trinta) dias a partir 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. Selo digital: 1202613210A0000007141822R. Cravinhos, 30 de Março de 2022.

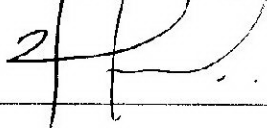
A Escrevente:



(Karina de Andrade Vessi).

Av. 09/18.434 – Protocolo n. 70.972, de 23 de maio de 2025 – **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Por requerimento datado de 26.09.2025, encaminhado via ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (protocolo eletrônico n. IN01384552C), instruído com comprovante de recolhimento do imposto de transmissão devido, e considerando que o devedor fiduciante, Sandro Luiz Alves de Oliveira, já qualificado, em que pese regularmente notificado em 16.07.2025, não purgou a mora referente ao negócio jurídico objeto do R. 08, fica **consolidada a propriedade do imóvel** objeto desta matrícula, pelo valor de 639.842,29 (seiscentos e trinta e nove mil e oitocentos e quarenta e dois reais e vinte e nove 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 / 2025: R\$ 51.701,92. Selo digital: 1202613310A0000010744426T. Cravinhos, 08 de janeiro de 2026.

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 18434 , 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 07/01/2026 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 70972	<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 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, 08 de janeiro de 2026																	

**SELO DIGITAL**

1202613C30A0000010744326B

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: 8P7XP-DVHDG-5CWX6-XSXMH

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/8P7XP-DVHDG-5CWX6-XSXMH>

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

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