

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0009453-53

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
9.453FOLHA
01

Distrito	CRAVINHOS	Urbano (☒) C. P. M.
Município	CRAVINHOS	Rural () INCRA
Situação	JARDIM SANTANA - (L.55-Q.09)	
Denominação	(RUA 11) - RUA FRANCISCO ALEXANDRE MAGGIONI, N. 29	

MATRÍCULA N.º 9.453**03 de fevereiro de 1998**

IMÓVEL: O lote de terreno sob n.º 55 (cinquenta e cinco) da quadra n.º 09 (nove), do loteamento denominado **Jardim Santana**, com a seguinte descrição e confrontação: frente: mede oito (8,00) metros de desenvolvimento com raio de quinhentos e vinte e seis metros e trinta e nove (526,39) centímetros de comprimento para a Rua n.º "11"; fundo: mede oito metros e trinta (8,30) centímetros de desenvolvimento com raio de quinhentos e quarenta e seis metros e trinta e nove (546,39) centímetros de comprimento e confronta com parte dos lotes n.ºs 03 (três) e 04 (quatro) da Rua n.º "10"; lado direito do observador: mede vinte (20,00) metros de comprimento da frente ao fundo e confronta com o lote n.º 54 (cinquenta e quatro); lado esquerdo do observador: mede vinte (20,00) metros de comprimento da frente ao fundo e confronta com o lote n.º 56 (cinquenta e seis), com a área total de cento e sessenta e três metros e quatro (163,04) centímetros quadrados.

PROPRIETÁRIO: **BALBO CONSTRUÇÕES S/A**, CGC 53.542.072/0001-02, com sede na cidade de Ribeirão Preto-SP, a rua Américo Brasiliense, n.º 444.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/8.527 e loteamento registrado sob n.º 01/8.527, deste livro e cartório. **RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS:** **Altura Máxima das construções:** de acordo com a legislação municipal vigente; **Redúcos mínimos:** frente - 5,00 metros nas avenidas e ruas; laterais e de fundo igual a zero, obedecendo as áreas de iluminação vigente; **Ocupação máxima dos lotes:** de acordo com a legislação municipal vigente, construção residencial, unifamiliares e ou comerciais, 50% da área do lote, sendo 25% da área livre com permeabilidade máxima; **Uso e destinação:** o loteamento destina-se ao uso residencial e ou comercial, para habitações unifamiliares e ou comerciais; **Usos proibidos:** serão proibidos os usos não enquadrados na legislação vigente, nocivos a população ou de caráter poluente ou que perturbe o sossego público e que não estiverem enquadrados no item acima, e **desdobramento:** conforme legislação municipal, estadual e federal, ficando vetado o desmembramento de lotes que resultem em lotes menores que os aprovados. Cravinhos, 03 de fevereiro de 1998.

Vilma Regplant de Carvalho
Obr, 020.150.100-23

A OFICIAL INTERINA:*Oficial Interina*

R.01/9.453 - Prot. 20.129 - 18 de outubro de 1999 - Nos termos da escritura de dação em pagamento lavrada em notas do 2.º Tabelionato de Ribeirão Preto-SP, L.º 503, págs.121, de 03 de setembro de 1999, o imóvel constante da presente matrícula, em conjunto com outros imóveis, em liquidação parcial da dívida, foi dado em pagamento com outros imóveis **S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boavista, n.º 176, pelo preço de R\$ 1.098,90 (um mil e noventa e oito reais e noventa centavos), tendo sido a dívida originária de um crédito decorrente do Instrumento Particular de Abertura de Crédito para construção de empreendimentos Imobiliário - **Portafólio** n.º CPS-002/94-101.0838780. Cravinhos, 18 de outubro de 1998.

A OFICIALA INTERINA:*[Assinatura]*

Vilma Regplant de Carvalho
Obr, 020.150.100-23

Continua no verso.

Continua no verso

MATRÍCULA

9.453

FOLHA

01

VERSO

Av. 02/9.453 – Protocolo n. 54.876, de 15 de maio de 2018 – CADASTRO URBANO – Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Cravinhos sob o n. 04-00-66-1-0000-055. Cravinhos, 29 de maio de 2018.

O Escrevente:

(Daniel Napolitano Pansanato).

Av. 03/9.453 – Protocolo n. 54.876, de 15 de maio de 2018 – QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA – Por escritura pública de compra e venda, lavrada em 19.04.2018, nas notas do 13º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro n. 5.004, páginas 321/326, procede-se a esta averbação para constar que o Banco Itaú S.A., atualmente com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, anteriormente qualificado, teve sua denominação social alterada para **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, conforme Assembleia Geral Extraordinária e Ordinaría realizada em 30.04.2009, devidamente registrada na Jucesp, em 19.01.2010, sob n. 32.451/10-6. Cravinhos, 29 de maio de 2018.

O Escrevente:

(Daniel Napolitano Pansanato).

R. 04/9.453 – Protocolo 54.876, de 15 de maio de 2018 – COMPRA E VENDA – Pela mesma escritura pública mencionada na Av. 03, Itaú Unibanco S.A., anteriormente qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **CLAUDINEI BENTO BATISTA**, RG n. 29.604.692-9 SSP/SP, CPF n. 267.942.608-83, mecânico, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 04.12.2010, com **ANDREA GRANDINI DOS SANTOS**, RG n. 22.755.698-7 SSP/SP, CPF n. 159.709.708-08, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Cravinhos/SP, na Rua Francisco Alexandre Maggioni, n. 29, pelo preço de R\$ 1.208,79 (um mil e duzentos e oito reais e setenta e nove centavos) Valor venal / 2018: R\$ 15.756,60. Cravinhos, 29 de maio de 2018.

O Escrevente:

(Daniel Napolitano Pansanato).

Av. 05/9.453 – Protocolo 54.877, de 15 de maio de 2018 – DENOMINAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS – Pelo decreto municipal n. 338, de 06.08.1997, a Rua 11 do Loteamento Jardim Santana recebeu a denominação "Francisco Alexandre Maggioni"; e, pelo decreto municipal n. 345, de 07.08.1997, a Rua 10 recebeu a denominação "Aristo Moraes de Souza Campos". Cravinhos, 29 de maio de 2018.

O Escrevente:

(Daniel Napolitano Pansanato).

Av. 06/9.453 – Protocolo n. 54.877, de 15 de maio de 2018 – CONSTRUÇÃO – Por requerimento datado de 15.05.2018, instruído com Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 002692017-88888542, emitida em 04.12.2017 e válida até 02.06.2018, bem como com "Carta de Habite-se" n. 076/07, emitida pela Prefeitura Municipal de Cravinhos, em 15.05.2007, procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi edificada uma construção, de natureza residencial, com 49,369 (quarenta e nove metros e trezentos e sessenta e nove milímetros quadrados) metros quadrados, que recebeu o número 29 da Rua Francisco Alexandre Maggioni. Valor / Sinduscon (abril / 2018): R\$ 80.973,55. Cravinhos, 29 de maio de 2018.

O Escrevente:

(Daniel Napolitano Pansanato).

REGISTRO DE IMÓVEIS

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0009453-53

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 12.026-1

Matrícula
9.453Folha
02

Frente

R. 07/9.453 – Protocolo n. 55.304, de 31 de julho de 2018 – COMPRA E VENDA – Por instrumento particular compra e venda de imóvel residencial, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, n. 1.4444.1080073-5, celebrado em 31 de julho de 2018, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380, de 21.08.1964, e Lei n. 9.514 de 20.11.1997, Claudinei Bento Batista e sua mulher, Andrea Grandini dos Santos, residentes e domiciliados em Cravinhos/SP, na Rua Coronel Antônio de Azevedo Souza, n. 285, Jardim Santana, anteriormente qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula para: 1. **TIAGO HENRIQUE DA SILVA DANIEL**, RG n. 40.717.816-8 SSP/SP, CPF 365.765.758-40, brasileiro, solteiro, soldador, residente e domiciliado em Cravinhos/SP, na Rua José Gonçalves de Moraes, n. 43, João Berbel: e 2. **TATIANA CRISTINA ANTÔNIO**, RG n. 41.379.022-8 SSP/SP, CPF n. 359.789.988-92, brasileira, divorciada, empregada doméstica, residente e domiciliada em Cravinhos/SP, na Rua José Gonçalves de Moraes, n. 43, pelo preço de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), composto pelos seguintes recursos: valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 140.000,00: valor dos recursos próprios: R\$ 43.136,78: valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 16.863,22. Valor venal / 2018: R\$ 15.756,60. Cravinhos, 13 de agosto de 2018.

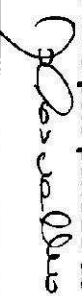
A Escrevente:



(Neide Regiani de Carvalho).

R. 08/9.453 – Protocolo n. 55.304, de 31 de julho de 2018 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 07, Tiago Henrique da Silva Daniel e Tatiana Cristina Antônio, anteriormente qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF sob 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\$ 140.000,00, originária de financiamento destinado à aquisição do imóvel, conforme R. 07. A dívida será paga em 420 (quatrocentas e vinte) prestações mensais sucessivas, vencendo-se a primeira em 05.09.2018, no valor de R\$ 1.578,57 (um mil e quinhentos e setenta e oito reais e cinquenta e sete centavos). Origem dos recursos: FGTS. Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização Constante. Enquadramento: Sistema Financeiro da Habitação. Taxas de juros: as constantes do título. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial (art. 24, inc. VI, do artigo 24 da Lei n. 9.514/97): R\$ 200.000,00. 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. Nos termos da legislação em vigor, fica ressaltado que o imóvel da presente matrícula não poderá ser objeto de novo financiamento com recursos do FGTS pelo período de 3 (três) anos. Cravinhos, 13 de agosto de 2018.

A Escrevente:



(Neide Regiani de Carvalho).

(Continua no verso)

Matrícula

9.453

Folha

02

Verso

Av. 09/9.453 – Protocolo n. 55.304, de 31 de julho de 2018 – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – Por instrumento particular datado de 31 de julho de 2018, a credora Caixa Econômica Federal emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário n. 1.4444.1080073-5, Série: 0718, no valor de R\$ 140.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada no R. 08 desta matrícula, tendo como instituição custodiante a própria credora. Cravinhos, 13 de agosto de 2018

A Escrevente:



(Neide Regiani de Carvalho).

Av. 10/9.453 – Protocolo n. 71.544, de 15 de agosto de 2025 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Por requerimento datado de 07.01.2026, encaminhado via ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (protocolo eletrônico n. IN01435264C), instruído com comprovante de recolhimento do imposto de transmissão devido, e considerando que a devedora fiduciante, Tatiana Cristina Antonio, já qualificada, em que pese regularmente notificada em 27.10.2025, também na qualidade de procuradora do devedor Tiago Henrique da Silva Daniel, não purgou a mora referente ao negócio jurídico objeto do R. 08, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 211.511,70 (duzentos e onze mil e quinhentos e onze reais e setenta 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, ficando a Av. 09 (cédula de crédito imobiliário), consequentemente, sem efeito. Valor venal / 2025: R\$ 46.152,18. Selo digital: 1202613310A0000010815926N. Cravinhos, 12 de fevereiro de 2026.

A Escrevente:



(Isabella Duquini Prado).

(Continua na folha)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 12.026-1

Matrícula		Folha	
		Fronto	

CERTIDÃO	CUSTAS																
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 9453 , 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 11/02/2026 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 71544	<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	Conférence feita por:																
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.	ASSINATURA DIGITAL ISABELLA DUQUINI PRADO ESCREVENTE																
Cravinhos, 12 de fevereiro de 2026																	



SELO DIGITAL

1202613C30A00000108158265

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WTANR-KWSUY-6PLHC-V66RX

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/WTANR-KWSUY-6PLHC-V66RX>

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

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