CNM 120477.2.0105486-33

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA/SP
Rua Torres Homem n° 135 – Centro – CEP: 16010-360
Telefone (18) 3609-9290 – WhatsApp (18) 99603-9290
E-mail: criata.sp@gmail.com
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

MATRÍCULA	FICHA
105.486	01

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 03 da quadra "R", situado na Rua Seis, no Loteamento denominado "RESIDENCIAL BARCELONA", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo; medindo 10,00m de frente para a referida Rua Seis; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 20,00m, confrontando com o lote nº 02; pelo lado esquerdo mede 20,00m, confrontando com o lote nº 04; e, nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote nº 27, todos da mesma quadra, encerrando a área de 200,00m².

PROPRIETÁRIO: **JOÃO ABDALLA NETO**, brasileiro, advogado, divorciado, RG nº 3.920.161-SP, CPF nº 057.708.318-04, domiciliado na Rua Dinamarca nº 104, na cidade de São Paulo/SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-08/Matrícula nº 2.113, feito em 18 de fevereiro de 1978; e, R-01/Matrícula nº 40.091, feito em 08 de março de 1989 (Matrículas nºs 70.759, 73.341, 99.167, 100.313 e 100.314-*Desmembramento*, feitas em 28 de setembro de 2006, 19 de março de 2008, 26 de fevereiro de 2014, 08 de julho de 2014 e 23 de outubro de 2015, respectivamente); e, R-02 (Loteamento), feito em 23 de outubro de 2015, na Matrícula nº 100.314, neste Registro

CADASTRO MUNICIPAL: 1.21.00.03.0037.0510.00.00 (maior área).

Araçatuba, 23 de outubro de 2015. O Oficial: _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 23 de outubro de 2015.
RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS
A teor do R-02/Matrícula nº 100.314, feito em 23 de outubro de 2015, neste Registro, o imóvel matriculado está vinculado **as restrições convencionais** estabelecidas pelo loteador, a saber: as edificações a serem realizadas no lote deverão respeitar as restrições urbanísticas, que compreendem disposições relativas às construções e aos usos, em especial a respeitar a área mínima de construção do "corpo" da casa de 70,00m² (incluindo garagem), sem prejuízos das demais cominações decorrentes do descumprimento desta obrigação prevista no contrato padrão arquivado neste Registro de Imóveis. (Protocolo nº 273.505 de 14/09/2015). AVERBADO POR: _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial.

R-02 em 01 de fevereiro de 2016.
CONFERÊNCIA DE BENS
Por instrumento particular de alteração contratual de uma sociedade empresária limitada, datado de 09 de novembro de 2015, e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 358.148/15-7, em 30 de novembro de 2015, **JOÃO ABDALLA NETO**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 3.920.161-SP, CPF nº 057.708.318-04, domiciliado na Avenida José Ferreira Batista nº 2.281, Bairro Ipanema, nesta cidade, transmitiu o imóvel matriculado a título de conferência de bens para integralização de capital social a **LOTEAMENTO RESIDENCIAL**

continua no verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAA6V-FJYHH-3C2U4-STCJG

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA/SP
Rua Torres Homem n° 135 – Centro – CEP: 16010-360
Telefone (18) 3609-9290 – WhatsApp (18) 99603-9290
E-mail: criata.sp@gmail.com
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA	FICHA
105.486	01 VERSO

BARCELONA LTDA., com sede na Avenida José Ferreira Batista nº 2.281, Bairro Ipanema, nesta cidade, CNPJ nº 22.724.722/0001-21, pelo valor de R$790.000,00, incluso o valor de outros imóveis. (Protocolo nº 277.697 de 14/01/2016). REGISTRADO POR: _____ (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-03 em 01 de fevereiro de 2016.
SUBSTITUIÇÃO DO LOTEADOR/SUCESSÃO/SUB-ROGAÇÃO
Conforme se verifica do R-04/Matrícula nº 100.314 e R-02, desta matrícula, feitos em 01 de fevereiro de 2016, a **LOTEAMENTO RESIDENCIAL BARCELONA LTDA.,** já qualificada, adquiriu a propriedade loteada, passando suceder o transmitente (loteador) sub-rogando-o em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário. A presente é feita nos termos artigo 29 da Lei nº 6.766/79. (Protocolo nº 277.697 de 14/01/2016). AVERBADO POR: _____ (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-04 em 30 de abril de 2025.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Por instrumento particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476/2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras celebrado em 20 de fevereiro de 2025, em Birigui/SP, os devedores: **JOÃO ABDALLA NETO**, brasileiro, divorciado, criador de bovinos, RG nº 3.920.161-2-SP, CPF nº 057.708.318-04, domiciliado na Rua José Guimarães Marques de Oliveira nº 168, Jardim Nova Yorque, nesta cidade; **RENASCER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** com sede na Rodovia Olegário Ferraz, s/nº, Bairro Aeroporto, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.020.716/0001-50; **AGRO PECUÁRIA E IMOBILIÁRIA HANAS LTDA.,** com sede na Avenida Jose Ferreira Batista nº 2.281, Bairro Jardim Ipanema, Araçatuba/SP, CNPJ nº 51.171.858/0002-30; **MILK MEL AGROPECUÁRIA E IMOBILIÁRIA LTDA ME**, com sede na Avenida José Ferreira Batista nº 2.281, Bairro Jardim Ipanema, Araçatuba/SP, CNPJ nº 03.330.268/0001-80, e em garantia das obrigações assumidas pelos devedores, a fiduciante **LOTEAMENTO RESIDENCIAL BARCELONA LTDA.,** com sede na Avenida José Ferreira Batista nº 2281, Sala 02, Bairro Jardim Ipanema, Araçatuba/SP, CNPJ nº 22.724.722/0001-21, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO - SICREDI ALTA NOROESTE SP**, com sede na Rui Babosa nº 35, Centro, Birigui/SP, CNPJ nº 04.484.490/0001-08, para garantia do valor do limite total de crédito de **R$1.212.680,00 (um milhão e duzentos e doze mil e seiscentos e oitenta**

→ **continua na ficha 2**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAA6V-FJYHH-3C2U4-STCJG

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA/SP
Rua Torres Homem n° 135 – Centro – CEP: 16010-360
Telefone (18) 3609-9290 – WhatsApp (18) 99603-9290
E-mail: criata.sp@gmail.com
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
105.486	02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

reais). Prazo do limite: 3.650 dias. Encargos Remuneratórios serão determinados a cada saque deste limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas. Encargos de Inadimplência serão aqueles ajustados a remunerar o credor nos termos do que estabelece o item 3 que consta do título, acrescidos de 1% a.m. ou 12,68% a.a.. Taxa das Operações Derivadas: Taxa Mínima: 0,01% a.m.; Taxa Máxima: 20% a.m.. Forma de Celebração das Operações Derivadas: Todas as formas admitidas em direito para a contratação de crédito, tais como aditivos ao presente Contrato, emissão de CCBs e CCRs derivadas deste Contrato, entre outras ajustadas entre as partes. Consideram-se Operações Financeiras Derivadas, para os fins deste Contrato, todo e qualquer contrato de empréstimo e financiamento tomado pelo DEVEDOR no prazo de vigência do limite, integrante das carteiras de crédito rural, comercial e repasse, de qualquer espécie, tais como, por exemplo, EGF - Empréstimo do Governo Federal, Custeios Pecuários, Cédula de Crédito de qualquer tipo, como Cédulas de Crédito Bancário, Comercial, Industrial, Rural, à Exportação, Cédulas de Produto Rural, além de qualquer outra espécie de contrato de crédito legalmente constituído na forma da regulamentação do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, ou empréstimos formalizados por qualquer meio ou documento, físico ou eletrônico, sejam contratos, Cédulas de Crédito ou Descontos, atuais ou futuros exclusivamente, sempre de acordo com as solicitações do DEVEDOR e aprovação do CREDOR para liberação de crédito e demais cláusulas constantes do título. Além dos empréstimos e financiamentos tomados pelo DEVEDOR a partir da assinatura deste contrato, serão consideradas Operações Financeiras Derivadas firmadas entre o CREDOR e o DEVEDOR e, portanto, abrangidas pelas obrigações e garantias constituídas neste contrato, os seguintes empréstimos e financiamentos firmados antes da assinatura deste contrato pelo CREDOR e pelo DEVEDOR a saber: Cédula de Crédito Bancário nº C50430346-1; valor principal R$968.995,58; Vencimento Final: 16/03/2030, Taxa de Juros: 2% a.m.; Cédula de Crédito Bancário nº C40432237-5, valor principal R$24.391,45, Vencimento Final: 14/12/2025, Taxa de Juros: 3,86% a.m.; Cédula de Crédito Bancário nº C40431707-0, valor principal R$238.102,55, Vencimento Final: 15/09/2028, Taxa de Juros: 1,99% a.m.. Vencimento do Limite: **28/02/2035**. Prazo de Carência: *fica estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do encargo vencido e não pago para expedição da intimação, e demais cláusulas e condições constantes do título.* Consta do título que o valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$143.600,00. Fazem parte da garantia desta operação, outros imóveis situados nesta comarca. (Protocolo nº 402.431 de 03/04/2025). REGISTRADO POR: _____. (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773210000000641686257

Av-05 em 22 de setembro de 2026.

→

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAA6V-FJYHH-3C2U4-STCJG

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA/SP
Rua Torres Homem n° 135 – Centro – CEP: 16010-360
Telefone (18) 3609-9290 – WhatsApp (18) 99603-9290
E-mail: criata.sp@gmail.com
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA	FICHA
105.486	02 VERSO

CADASTRO MUNICIPAL
O imóvel desta matrícula possui o cadastro municipal nº 1.21.00.04.0031.0232.00.00, conforme prova a certidão de valor venal expedida em 21 de setembro de 2026, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, nos termos da escritura objeto da Av-06. (Protocolo nº 424.383 de 09/09/2026). AVERBADO POR: _____ (Graciane Zaide Rocha Veloso), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773310000000772473266

Av-06 em 22 de setembro de 2026.
DAÇÃO EM PAGAMENTO DOS DIREITOS AQUISITIVOS
Por escritura datada de 17 de agosto de 2026, de notas do 2º Tabelião de Birigui/SP, livro nº 549, fls. 051/054, rerratificação datada de 21 de agosto de 2026, livro nº 549, fls. 121/124, nas mesmas notas, **LOTEAMENTO RESIDENCIAL BARCELONA LTDA.,** com sede na Avenida José Ferreira Batista nº 2281, Sala 02, Bairro Jardim Ipanema, Araçatuba/SP, CNPJ nº 22.724.722/0001-21, transmitiu por dação em pagamento os direitos aquisitivos decorrente do R-04, tendo por objeto o imóvel matriculado ao **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO - SICREDI ALTA NOROESTE SP**, com sede na Rui Saudades nº 100, Centro, Birigui/SP, CNPJ nº 04.484.490/0001-08, pelo valor de R$105.000,00, *para satisfação parcial da dívida que a devedora tem com a credora, referente à operação de crédito C50430346-1, no valor de R$937.894,28, operação de crédito C50430348-8, no valor de R$472.638,29, operação de crédito C50430349-6, no valor de R$108.356,17 e operação descrita como Mastercard Black, no valor de R$160.644,77, totalizando R$1.679.644,77, e demais condições constantes do título.* (Protocolo nº 424.383 de 09/09/2026). AVERBADO POR: _____ (Graciane Zaide Rocha Veloso), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773210000000772474266

Av-07 em 22 de setembro de 2026.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
É feita a presente para *ficar constando a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula* em nome do credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO - SICREDI ALTA NOROESTE SP.**, já qualificada, virtude da dação em pagamento objeto da Av-06, nos termos da escritura datada de 17 de agosto de 2026, de notas do 2º Tabelião de Birigui/SP, livro nº 549, fls. 051/054, rerratificação datada de 21 de agosto de 2026, livro nº 549, fls. 121/124, nas mesmas notas, referida na averbação antecedente. (Protocolo nº 424.383 de 09/09/2026). AVERBADO POR: _____ (Graciane Zaide Rocha Veloso), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAA6V-FJYHH-3C2U4-STCJG

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA/SP
Rua Torres Homem n° 135 – Centro – CEP: 16010-360
Telefone (18) 3609-9290 – WhatsApp (18) 99603-9290
E-mail: criata.sp@gmail.com
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

MATRÍCULA	FICHA
105.486	03

Selo Digital: 1204773310000000772475262

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAA6V-FJYHH-3C2U4-STCJG

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, § 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 105.486, em relação ao qual, havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, estando os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade**. O **REFERIDO** é verdade e dá fé. Araçatuba, 22 de setembro de 2026.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, **ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei n° 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGJ n° 23/2020.

EMOLUMENTOS	R$	45,88
ESTADO	R$	13,04
SEC. DA FAZ	R$	8,92
REG. CIVIL	R$	2,41
TRIB. JUSTIÇA	R$	3,15
IMP. MUNICIPAL	R$	2,29
MIN. PÚBLICO	R$	2,20
TOTAL	R$	**77,89**

PROTOCOLO Nº 424383

Selo Digital: 1204773C3000000077277326G

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAA6V-FJYHH-3C2U4-STCJG

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar