



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0130069-04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

130.069

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

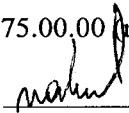
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 03 da quadra “H1”, situado na Rua La Ventana, lado ímpar, no loteamento denominado “Residencial Costa Azul II”, no perímetro urbano desta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede 15,00m de frente para Rua La Ventana; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 35,00m, confrontando com o lote nº 02; pelo lado esquerdo mede 35,00m, confrontando com o lote nº 04; e, nos fundos mede 15,00m, confrontando com parte do lote nº 14, sendo todos os lotes da mesma quadra; perfazendo a área de 525,00m².

PROPRIETÁRIA: COSTA AZUL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua General Glicério nº 554, sala 01-A, Centro, nesta cidade, CNPJ nº 20.906.675/0001-01.

REGISTROS ANTERIORES: R-01, feito em 07 de outubro de 2014, na Matrícula nº 63.333; R-05, feito em 07 de outubro de 2014, na Matrícula nº 100.117; R-02, feito em 06 de fevereiro de 2015, na Matrícula nº 103.635 (Matrículas nºs 104.690-*Fusão* e 104.691-*Desdobro*); e, R-02 (loteamento), feito em 13 de setembro de 2019, na Matrícula nº 104.691, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 1.84.00.15.0053.0275.00.00 (maior área).

Araçatuba, 07 de julho de 2021. O Oficial:  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Matrícula aberta de ofício.

Av-01 em 07 de julho de 2021.

RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

A teor do R-02/Matrícula nº 104.691, feito em 13 de setembro de 2019, neste Registro, o imóvel matriculado está vinculado as seguintes **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS** estabelecidas pelo loteador, a saber: 1. Das Restrições de Uso do Lote: 1.1. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote transacionado, destinada à habitação do tipo unifamiliar. 1.2. É expressamente vedada a construção de prédios não residenciais, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios de prestações de serviços e ou representações, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, boutique e atelier para prestação de qualquer espécie de serviços, individual ou coletivo, templos religiosos, cinema, teatros, hotel, motel, pensão e demais atividades que não se enquadrem nos objetivos residenciais do empreendimento. 1.3. Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. As edículas serão térreas, com um único pavimento, subordinada sua

continua no verso



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0130069-04

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

130.069

FICHA

01

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

execução ao início da construção principal. A ocupação da edícula estará condicionada ao habite-se do projeto global. 1.4. Não será permitida a ocupação de lotes vizinhos para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário do lote que se pretende ocupar. **2. Das Restrições de Construção:** 2.1. A área de projeção horizontal da construção principal, e quando for o caso, acrescida da área da edícula, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno. O coeficiente de aproveitamento será 1,0, e o coeficiente de impermeabilização do solo não poderá exceder a 60% (sessenta por cento) da área do lote. 2.2. Depois da expedição da competente licença municipal para edificação poder-se-á construir um barracão ou container provisório para a guarda de materiais empregados na obra, não podendo ser utilizado para abrigo de qualquer funcionário da obra. Este barracão deverá ser demolido caso a obra não seja iniciada no prazo de cento e vinte dias contados da expedição da supramencionada licença. 2.3. A locação do cavalete para medição de água e caixa de entrada de energia elétrica deve obedecer ao modelo padrão das devidas companhias responsáveis, que será locada no alinhamento do terreno. 2.4. Será de responsabilidade da loteadora/vendedora, o fornecimento do sistema de fossa séptica com poço lacrado e impermeabilizado, que atenda as normas NBR 7229 e 13.969/97 da ABNT, mediante a construção in-loco com o devido projeto padrão e ART do profissional que o elaborou, ou mediante a aquisição no mercado de sistemas prontos e certificados que atendam as mencionadas normas, e será implantado após a apresentação da aprovação do projeto de construção da residência pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, e antes do início efetivo da ocupação do lote. 2.5. Toda edificação deverá ser dotada de uma caixa de reservação de água de no mínimo 1.000 litros. **3. Dos Recuos e dos Muros de Divisa:** 3.1. A construção principal, edícula, piscina e quiosque, obedecerão aos recuos mínimos obrigatórios descritos abaixo e com especificações contidas nos anexos: a) recuo de frente 5,00 (cinco metros), a partir do alinhamento do lote; b) recuos laterais 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para residência térrea, e 2,00 (dois metros) para residência assobradada, de cada lado; c) fundos - até 6,00 (seis metros) dos fundos para frente não poderá ser assobradada, não necessitando recuo lateral; d) É vedada a construção de muros ou gradis na frente e nas laterais dos lotes, até o recuo de 5,00 metros, contados a partir do alinhamento frontal para o interior do lote, inclusive quando construído o abrigo para autos, permitido pelo item 3.2, abaixo. Poder-se-á, contudo, nos limites das laterais em apreço implantar cerca viva, com altura não superior a 1,00 (um) metro; e) Nas divisas não compreendidas na descrição do item d) anterior, lícita será a construção de muros, limitada a 2,5m (dois metros e meio) sua altura, com exceção da parede da edícula. 3.2 Poder-se-á construir um abrigo para autos: a) encostado em uma das divisas laterais, autorizada sua projeção para o interior do terreno, numa extensão máxima de 6,00 (seis metros) de profundidade junto à divisa lateral, contados a partir do alinhamento do lote. b) limitada a sua altura a 3 (três) metros de pé direito e sem nenhuma utilização na parte superior, nem mesmo para terraço; c) nos lotes de esquina,

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZN9XM-CGDPU-KG9PY-CHDH2>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0130069-04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

130.069

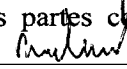
FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

será permitida a construção de abrigo com entrada pela rua lateral, podendo encostar-se à divisa de fundo. d) as faixas de recuo lateral e da frente do lote deverão ser ocupadas exclusivamente com ajardinamento e pavimentação de acesso para veículos e pedestres, mantendo-se o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de área permeável. 4. Da Fusão dos Lotes: 4.1. Dois ou mais lotes de uma mesma compradora poderão ser agrupados para a construção de uma única residência, hipótese em que a observação dos recuos mínimos incidirá apenas sobre as divisas do novo perímetro. 4.2. Será permitido o desmembramento de lotes agrupados, desde que cada lote desmembrado conserve as margens originais mínimas constantes do projeto de loteamento, ou seja, 15,00m de frente e área mínima 500,00m². Todas as obrigações continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes. 4.3. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres em decorrência da união, recomposição e desmembramento de lotes. 5. Generalidades: 5.1. As obras de terraplanagem, bem como, os serviços de aterro e desaterro exigidos para o bom aproveitamento do terreno, só deverão ser executados mediante prévio e escrito consentimento. 5.2 Poderão ser erguidos muros de arrimos nos casos em que a sua construção constituir medida absolutamente indispensável. Sua altura não excederá ao limite exigido pela sua destinação. 5.3. É proibida a instalação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, exceto aqueles que identifiquem a quadra e lote, o profissional responsável pela obra e o eventual agente financiador da construção. 5.4 É expressamente proibido nas ruas e avenidas do loteamento estacionar, permanentemente, veículo de carga ou utilitários. 5.5 Os lotes não poderão ser utilizados como depósitos de materiais de qualquer espécie, salvo os necessários à sua edificação. Vizinhos poderão autorizar que suas unidades sejam utilizadas para esse fim. Terminada a obra, ou se paralisada por período superior a três meses, deverão ser, imediatamente, restabelecidas às suas condições originais de limpeza e conservação dos lotes. 5.6. Toda e qualquer descarga ou depósito de materiais, seja por qual tempo for, deverá ser feita, exclusivamente dentro do lote em construção, ou naquele destinado para isso. 5.7. Em hipótese alguma poderão ser utilizadas as calçadas e vias públicas para preparo de qualquer material destinado a construção, especialmente massa e concreto. 5.8. A compradora que realizar obras em seu lote, será responsável pela perfeita limpeza dos locais comuns por onde transitarem os materiais de construção ou entulhos, correndo por sua exclusiva conta os riscos, ônus, ou prejuízos que forem causados às partes comuns. AVERBADO POR: Flávia Kimie Tomita, Escrevente. Eu,  (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

R-02 em 30 de dezembro de 2022.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 21 de outubro de 2022, na forma do § 5º do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, **COSTA AZUL II**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZN9XM-CGDPU-KG9PY-CHDH2>





REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 - Centro - CEP - 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

Valide aqui
este documento

CNM 120477.2.0130069-04

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

130.069

FICHA

02

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Santos Dumont nº 174, sala 01, nesta cidade, CNPJ nº 20.906.675/0001-01, transmitiu por venda o imóvel matriculado a FABIO DE ARAUJO SILVA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, filho de Maria Jose de Araujo Silva e Ivo Jose da Silva, CPF nº 322.163.838-80, domiciliado na Rua Dona Ana Neri nº 581, 124c, Cambuci, na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de R\$1.200.001,02, destinado a construção e compra e venda do terreno, sendo R\$458.286,85 com recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; e o restante R\$741.714,17 financiados pela CEF. O valor da aquisição do terreno é R\$150.000,00. (Protocolo nº 366.734 de 19/12/2022). REGISTRADO POR: Rodrigo Facioli, Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 120477321000000040126522Z

R-03 em 30 de dezembro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular datado de 21 de outubro de 2022, referido no registro antecedente, **FABIO DE ARAUJO SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios, para garantia da dívida no valor de R\$741.714,17 pagável no prazo de 379 meses, sendo 360 de amortização e 19 de construção, com juros à taxa nominal de 9,7978% a.a., à taxa efetiva de 10,2500% a.a., taxa nominal de 0,8134% a.m. e à taxa efetiva de 0,8165% a.m., e com juros à taxa nominal reduzida de 8,9257% a.a., à taxa efetiva reduzida de 9,3001% a.a., taxa nominal reduzida de 0,7412% a.m. e à taxa efetiva reduzida de 0,7438% a.m., pelo Sistema de Amortização PRICE, Origem dos Recursos: SBPE, correspondendo na data do título a R\$6.617,07 o valor total do encargo mensal da taxa de juros balcão e o valor de R\$6.146,93 o valor total do encargo mensal da taxa de juros reduzida, vencendo-se a primeira prestação aos 15/11/2022. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. Consta do título que a avaliação do imóvel da garantia, para fins de venda em leilão público é de R\$1.202.000,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97. (Protocolo nº 366.734 de 19/12/2022). REGISTRADO POR: Rodrigo Facioli, Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 120477321000000040126622X

Av-04 em 13 de abril de 2026.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZN9XM-CGDPU-KG9PY-CHDH2>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL



CNM 120477.2.0130069-04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

130.069

FICHA

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 05 de fevereiro de 2026, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instruído com a intimação feita, após decorrido o prazo de carência de 30 dias, ao devedor fiduciante **FABIO DE ARAUJO SILVA**, intimado na data de 16/10/2025, intimado por email em 20/10/2025, conforme disposições do § 4º B do artigo 26 da Lei 9.514/97, e intimado por aviso de recebimento - AR em 03/11/2025, em que transcorreu o prazo de 15 dias sem que ele purgasse a mora, *bem como o prazo de 30 dias nos termos do art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97*, conforme os documentos arquivados junto ao procedimento autuado sob o nº 439/2025, deste Registro, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$1.267.719,00. (Protocolo nº 407.115 de 23/07/2025 e-Protocolo IN01421274C). AVERBADO POR *Marcelo Augusto Santana de Melo* (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 120477331000000072395126B

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 407115) 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 agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O imóvel da presente matrícula tem sua situação com referencia a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente. NADA MAIS.

Araçatuba, segunda-feira, 13 de abril de 2026.

Custas:

OficialR\$ 44,20
EstadoR\$ 12,56
IPESPR\$ 8,60
TJSP.....R\$ 3,03
Reg. Civil...R\$ 2,33
MP.....R\$ 2,12
ISS.....R\$ 2,21
TOTAL.....R\$ 75,05

Selo Digital: 1204773C3000000072417826Q



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZN9XM-CGDPU-KG9PY-CHDH2>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

