OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DRACENA - SP
Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

MATRÍCULA 1.605 FICHA 002vº

(SUELI FELCAR CAGLIARI).-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-
DESTA-cz$849,84-

AV. 005 – EM 25 DE SETEMBRO DE 1997.
BAIXA.
Fica cancelado o registro nº 004, da hipoteca, em virtude de quitação dada pelo credor ao devedor, nos termos do instrumento particular de 11.09.1997.- O PREPOSTO/ESCREVENTE ______ (EDUARDO CATELAN VERONESE).-

AV. 006 – EM 25 DE SETEMBRO DED 1997.
CADASTRO INCRA.
Procede-se a presente, para constar que, o imóvel desta matrícula, é cadastrado atualmente, junto ao *INCRA, com o código nº 615021 011789 3, área total: 1,0 has., módulo rural: 10,0 has., módulo fiscal: 20,0 has., nº de módulos fiscais: 0,05, f.m.p., 1,0 has., com a denominação de CHÁCARA BATISTA*, tudo conforme comprova a cópia reprográfica, autenticada, do CCIR do exercício 1996/1997, devidamente recolhido, que fica arquivada, juntamente com o requerimento que a acompanha, na Pasta de Documentos Diversos sob nº 343/97.- O PREPOSTO/ESCREVENTE ______ (EDUARDO CATELAN VERONESE).-

REG. 007 – EM 25 DE SETEMBRO DE 1997.
COMPRA E VENDA.
Por escritura pública, lavrada no 1º Serviço Notarial local, aos 12.09.1997, Lº 160, fls. 237/239, os proprietários ***REGINALDO DA SILVA BATISTA***, (RG. 7.295.289/SP), e sua mulher dona ***HOSSANA BATISTA DA SILVA***, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, proprietários, residentes à Avenida Expedicionários nº 1284, em Dracena/sp, portadores em conjunto do CPF/MF. nº 148.277.608/10, venderam ***O IMÓVEL*** para ***SILAS RADDI MOREIRA***, *brasileiro, desquitado, eletricitário, (RG. 9.245.132/SP e CPF/MF. 032.585.978/71), residente à rua dos Ipês, nº 465, Parque Dracena, em Dracena/sp*, pelo preço de R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) (Valor da terra nua para 1997 R$939,30).- Foi apresentado, neste ato, o CCIR do exercício de 1996/1997, do imóvel com o cadastro nº 615021 011789 3, bem como as Notificações de Lançamento dos exercícios de 1992 a 1996, autenticadas, respectivamente, como segue: ITAU0227 35739 92DEZ94 20.720,00C RC DRF; BBD0078 BB3I 849 091293 406,67R AR02; ITAU0171 60817 96JAN05 5,54C R DARF; ITAU0199 60817 96FEV29 4,55C R DARF; e, ITAU0115 059660824 801296 3,78C R DARF.- As demais exigências legais, bem como declaração de isenção da apresentação da CND/INSS, constam do título.- O PREPOSTO/ESCREVENTE ______, (EDUARDO CATELAN VERONESE).-

AV. 8/MAT. 1.605 – EM 29 DE AGOSTO DE 2012.
CADASTRO DE IMÓVEL RURAL
Por requerimento datado em 18.5.2012, do proprietário **SILAS RADDI MOREIRA**, desquitado, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula esta cadastrado no INCRA com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "**Certificado // CCIR // Emissão: 2006/2007/2008/2009 // Dados:** Código **615.021.011.789-3** // Denominação: Chácara Batista // Área total: 1,0 ha // Classificação Fundiária: Minifúndio // Localização: Rua Irradiação // Município Sede: Dracena/SP // Módulo Rural: 11,6666 ha // Nº Módulos Rurais: 0,06 // Módulo Fiscal: 20,0 ha // Nº Módulos Fiscais: 0,05 // FMP: 3,0 ha // **Situação Jurídica**: Município Dracena // Matrícula 1.605 // Área: 1,0 ha // **Área Registrada**: 1,0 ha // **Dados do Detentor**: Reginaldo da Silva Batista // CPF/MF: 148.277.608/10 // Nacionalidade: Brasileira // Código da Pessoa: 01.939.747-0 // Dados de Controle: Emissão: 14.12.2009 // Número do CCIR: 07812172091 // Data da geração do CCIR: 28.06.2012 // Vencimento: 17.07.2012". O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 09110.17930.06388.04124, devidamente quitado. **Protocolo nº 85.295, de 15.8.2012.** Eu, ______ (Wagner Sartorelo), Oficial Substituto, digitei. Eu, ______ (Wilton Vabella), Escrevente, conferi.

AV. 9/MAT. 1.605 – EM 29 DE AGOSTO DE 2012.

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA	FICHA
1.605	003

DRACENA/SP, 29 DE AGOSTO DE 2012.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Pelo mesmo requerimento mencionado na **AV. 8**, acompanhado de planta demonstrativa e de memorial descritivo, elaborados pelo engenheiro responsável, Senhor Carlos Eduardo Pimentel, CREA 0600852672, ainda da Anotação de Responsabilidade Técnica, ART nº 92221220120443629, com anuência dos atuais confrontantes, procede-se a presente averbação para constar que **o imóvel objeto desta matricula,** pelo levantamento pericial levado a efeito tem área superior ao anteriormente apurado, estando, atualmente, descrito e caracterizado da seguinte forma: **"UM IMÓVEL RURAL com a área de 10.144,21 m² ou 1,0144 hectares ou 0,41918 alqueires, encravado na Fazenda São Manoel, neste Município de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: "tem início no marco 1, cravado no alinhamento da Rua Irradiação e com a propriedade da Norte Leste Empreendimentos Imobiliários Ltda, de coordenadas E 443.371,83 e N 7.624.557,18, sob matricula nº 10.425, deste segue confrontando com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:**

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
M 1	M 2	254°24'30"	50,51	Rua Irradiação
M 2	M 3	164°55'22"	200,77	Imóvel de Matricula nº 15.375
M 3	M 4	75°05'07"	50,38	Imóvel de Matricula nº 19.870
M 4	M 1	344°57'18"	201,37	Imóvel de Matricula nº 10.425

BENFEITORIAS: sem benfeitorias. NIRF: 0.733.503-2. **CND/Receita Federal:** Expedida aos 20.8.2012 – código de controle: D93C.1F69.13F9.56F0, confirmada eletronicamente. **Valor ITR (2011):** R$123.700,00. **Fundamento da Retificação:** A presente retificação foi procedida com fundamento no artigo 212 e artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, de 31.12.1973, de Registros Públicos. **Arquivo:** Os documentos utilizados na presente averbação foram digitalizados sob nº 85.295 e arquivados na pasta denominada **"Pasta de Retificação – Lei nº 10.931/2004", sob nº 22/2012. Protocolo nº 85.295, de 15.08.2012.** Eu, _____ (Vagner Sartorelo), Oficial Substituto, digitei. Eu, _____ (Wilton Lobella), Escrevente, conferi.

AV. 10/MAT. 1.605 – EM 15 DE FEVEREIRO DE 2013.

ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL.

Consoante ao que consta da escritura pública de venda e compra lavrada aos 24.01.2013, às páginas 168/168, Livro 308, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, mediante autorização expressa, procede-se a presente averbação, para constar que, o proprietário SILAS RADDI MOREIRA, em data de 14.11.2011, contraiu matrimônio com **CLAUDIA REGINA DA SILVA BATISTA**, brasileira, cabeleireira, portadora da cédula de identidade RG nº 19.387.300/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 058.790.298/16, sob o regime da comunhão parcial de bens, sendo que, ela continua a usar o nome de solteira, ou seja, **CLÁUDIA REGINA DA SILVA BATISTA,** conforme termo de casamento matricula nº 115014 01 55 2011 2 00061 002 0016303 87, de Registro de Casamentos, constante da certidão fornecida aos 14.11.2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Dracena, Estado de São Paulo. **Protocolo nº 86.574, de 25.01.2013.** Eu, _____ (Cintia Basso Gomes), Escrevente, digitei. Eu, _____ (Daniel Lopes de Souza), Escrevente Substituto, conferi.

REG. 11/MAT. 1.605 – EM 15 DE FEVEREIRO DE 2013.

VENDA E COMPRA

Pela mesma escritura mencionada na AV. 10, procede-se o presente para constar que o proprietário SILAS RADDI MOREIRA acompanhado de sua mulher CLÁUDIA REGINA DA SILVA BATISTA, já qualificados, **VENDEU** o imóvel objeto desta matricula para **NORTE LESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** com sede na Rua Duque de Caxias, nº 300, fundos, Dracena/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.962.777/0001-13, pelo preço de R$340.000,00, contendo o título as demais cláusulas e condições. **Emitida a DOI. CCIR:** vide AV. 8. **NIRF:** 0.733.503-2. **CND/RECEITA FEDERAL:** Expedida aos 09.01.2013 – código de controle: 0D42.F0F9.40EF.BFB5, confirmada eletronicamente. **VALOR DO IMÓVEL PELA DECLARAÇÃO ITR (2012): R$123.700,00. ARQUIVO:** Os documentos que utilizados para a

CONTINUA NO VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena - SP
12015-4 - AA 122193
12015-4-120001-125000-0521

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11 279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

MATRÍCULA **1.605** FICHA **003V°**

averbação nº 10 e para este registro foram digitalizados sob nº 86.574. **Protocolo nº 86.574, de 25.01.2013.** Eu, _____ (Cintia Basso Gomes), **Escrevente**, digitei. Eu, _____ (Daniel Lopes de Souza), Escrevente Substituto, conferi.

AV. 12/1.605 – EM 29 DE AGOSTO DE 2014.
CISÃO
Por instrumento particular de alteração e consolidação do contrato social de NORTE LESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, e consoante instrumento particular de justificação e protocolo de cisão parcial e de incorporação de acervo cindido, registrados perante a JUCESP aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze (09.06.2014), sob o nº 200.005/14-0, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da deliberação social pela **CISÃO PARCIAL** da sociedade empresária, O IMÓVEL objeto desta matrícula, avaliado em R$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), foi atribuído a **CHEKINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.411.915/0001-15, com sede na Rua Argentina, nº 545, Jardim das Palmeiras I, em Dracena/SP, com as demais cláusulas e condições constantes do título. **CNDs:** juntamente com o título foram apresentadas as seguintes certidões: **a)** Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida aos 05.08.2014; **b)** certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, emitida aos 28.08.2014, ambas em nome de CHEKINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI; **c)** Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida aos 05.08.2014; e **d)** certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, emitida aos 28.08.2014, ambas em nome de NORTE-LESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. **Valor ITR:** R$123.700,00 (cento e vinte e três mil e setecentos reais). **ITBI:** imposto recolhido no valor de R$6.801,27 (seis mil oitocentos e um reais e vinte e sete centavos), conforme guia autenticada como segue: SBR 0077 006 31072014 0039 6.801,27R 20/40. Emitida a DOI. ARQUIVO: os documentos utilizados nesta averbação foram arquivados e digitalizados, sob nº 91.081. **Protocolo nº 91.081, de 26.08.2014.** _____ Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto. _____ Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 13/1.605 – EM 01 DE OUTUBRO DE 2014.
ERRO EVIDENTE
Procede-se a presente averbação, *de ofício*, com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, de Registros Públicos, para corrigir erro cometido quando da averbação nº 12 desta matrícula, constatado nesta data, **no sentido especial de constar que a proprietária CHEKINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, na realidade, é inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.411.915/0001-05**, e, não como constou, ou seja, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.411.915/0001-15. Fica, portanto, retificada a averbação nº 12, e, ratificados os demais termos aqui não expressamente alterados. _____ Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

CONTINUA NA FICHA N.º _____

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ. 11.279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **1605**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/6 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS,** que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 17 de agosto de 2021.

DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

10:33:48

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena - SP
Diogo Braga Cruz
Escrevente

Oficial.....:	R$	34,73
Estado.....:	R$	9,87
SEFAZ.....:	R$	6,76
Reg. Civil...:	R$	1,83
Trib. Justiça:	R$	2,38
Município....:	R$	1,73
Ministério Pú:	R$	1,67
Total. .....:	R$	58,97

Pedido de certidão nº: 45537

Controle: 127788

Página: 0007/0007

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1201543C3000000007504921D

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena - SP

12015-4 - AA 122194

12015-4-126/01-125086-8/21

MEMORIAL DESCRITIVO

Propriedade: **Matrícula nº 1.605**

Proprietário: **CHEKINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**

Local: **Avenida Irradiação**

Área Total: **10.144,21 m²**

ROTEIRO

UM IMÓVEL RURAL, COM 10.144,21 m², OU 1,0144 HECTARES OU 0,41918 ALQUEIRES IDENTIFICADA COMO LOTE Nº 67, ENCRAVADO NA FAZENDA SÃO MANOEL, neste Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no M-01, cravado no alinhamento da Rua Irradiação, com a área rural objeto da matrícula nº 1.605; DESTE segue confrontando com a propriedade da Norte Leste Empreendimentos Imobiliários Ltda, com os seguintes pontos, azimutes, distâncias e confrontações:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÃOES
M-01	M-02	254°24'30"	50,51	Rua Irradiação
M-02	M-03	164°55'22"	200,77	Imóvel Matrícula n° 15.375
M-03	M-04	75°05'07"	50,39	Imóvel Matrícula n° 19.870
M-04	M-01	344°57'18"	201,37	Imóvel Matrícula n° 10.425

BENFEITORIAS: sem benfeitorias.

Dracena, 22 de novembro de 2021.

JEAN GILBERTO BAIXO MATEUS

Engenheiro Civil

CREA: 5063768897

Diretor de Engenharia

PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA
Estado de São Paulo
CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR URBANÍSTICO

Do: Conselho Consultivo do Plano Diretor Urbanístico

Para: Assessoria Jurídica do Contencioso

CERTIFICA, atendendo ao requerimento protocolado sob Nº53307/2021 da empresa **CHEKINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELE**, no qual solicitam a Certidão de Aprovação de Local e a transformação de área rural em urbana para implantação de um Condomínio Fechado de Casas de Interesse Social, objeto da Matricula nº 1.605 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dracena/SP, com área total de 10.144,21m², localizado na Rua Irradiação, o que segue:

a) O Conselho Consultivo do Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Dracena, não se opõe ao ora requerido, pois a mesma se enquadra na LEI COMPLEMENTAR nº 291 – DE 04 DE JUNHO DE 2.008.

É o que cumpre certificar.

Dracena, 22 de novembro de 2021.

CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR URBANÍSTICO

GILMAR DE SOUZA / HUGO SILVEIRA RESENDE / JULIANA GIROTTO LEITE