

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

DISTRITO DE AJAPI

RIO CLARO - SP

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO
OFICIAL E TABELIÃO DANIEL MESQUITA DE PAULA SALLES



CERTIDÃO - PRIMEIRO TRASLADO - ESCRITURA PÚBLICA DE CAUÇÃO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA QUE FAZ MBA1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E MUNICÍPIO DE ARARAS/SP.

Livro 31 - páginas 078/082

Nº Processo 19600/18
Folhas: 256 / Ass. f
S.M.P.G.M.

Aos doze dias do mês de junho de dois mil e dezenove (12/06/2019), nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, neste Tabelionato de Notas e Oficial de Registro Civil localizado na Rua 3, nº325, no Distrito de Ajapi, em Rio Claro/SP, CEP: 13508-506, perante mim, Tabelião e Oficial, compareceram as partes, entre si justas e contratadas: **Das Partes: 1) de um lado como Outorgante: 1.1) A Empresa - MBA1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Piracicaba/SP, - na Avenida Presidente Kennedy, nº280, Sala 3, Nova Piracicaba, CEP: 13.405-011, inscrita no CNPJ/MF nº 27.190.031/0001-09, com contrato social consolidado, datado de 19/01/2017 (dezenove de janeiro de dois mil e dezessete), registrado na JUCESP sob nº352.303.7755-5, em sessão de 24/02/2017 (vinte e oito de junho de dois mil e dezessete), cujo instrumento, por cópia autenticada, ficará arquivado nesta serventia, em pasta própria; neste ato, nos termos da **Cláusula Quarta (4ª)** do aludido contrato social, representada pelo "**administrador não sócio**": **Alfredo Arcuri Eluf**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens conforme declarou, maior e capaz, engenheiro agrônomo, natural de São Paulo/SP, portador da cédula de identidade (RG) nº 8.660.314-0SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº022.791.728-60, residente e domiciliado na Rua Vereador Jorge Antônio Angeli, nº 355, Nova Piracicaba/SP, CEP 13.405-032; foram apresentados os documentos de que trata o item 41, letra "b" do Capítulo XIV das NSCGJ-SP (Contrato Social Consolidado, Cartão CNPJ, Certidão Atualizada da JUCESP), os quais ficam arquivados nesta serventia. **2) E de outro lado como outorgado: O MUNICÍPIO DE ARARAS/SP**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Pedro Álvares Cabral, nº83, Centro, Araras/SP, inscrito no CNPJ/MF nº44.215.846/0001-14, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Araras/SP, **DR. RUBENS FRANCO JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade (RG) nº 14.097.925 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº078.716.258-29, maior e capaz, residente e domiciliado na rua Maceió, nº425, Jardim Residencial Lago Azul, na cidade de Araras/SP, regularmente investido de seu respectivo cargo, conforme Termo de Posse de Cargo de Prefeito Municipal, cuja cópia autenticada ficará arquivada nesta serventia, na pasta denominada "Documentos Diversos". Reconheço a identidade e a capacidade das partes para este ato, do que dou fé. **3) DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES: me foi dito que têm entre si, justo e contratado a presente caução com garantia hipotecária, conforme segue: 3.1) Pela Outorgante**, me foi dito que a justo título, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas, mesmo legais, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Associação Internacional de Notários
Fundada em 1948



RUA 3 325 - CENTRO
RIO CLARO SP CEP: 13508-000
FONE/FAX: 19-35381121



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

reipersecutórias, impostos, taxas, multas e semelhantes, é senhora e legítima possuidora da Gleba de terras, contendo benfeitorias, situada no Bairro da Cascata, em Araras/SP com a área total de 700.771,68 metros quadrados, matriculada sob o nº 23.168, junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Araras/SP. O imóvel é de conhecimento das partes, e por encontrar-se inteiramente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula supra indicada, e não havendo alterações as partes ratificam como se aqui estivesse descrito. O Imóvel cadastrado na prefeitura sob a referência cadastral nº 04.1.21.02.001.000 com valor venal para 2019 de R\$ 9.728.350,72 (nove milhões, setecentos e vinte e oito mil, trezentos e cinquenta reais e setenta e dois centavos). Título aquisitivo, constante do registro nº 4 (quatro) da matrícula 23.168 do Oficial de Registro de Imóveis de Araras/SP. **3.2)** Que sobre o imóvel acima mencionado, os Outorgantes estão regularizando e implantando o loteamento, denominado "**Residencial Nova Cascata**" em conformidade com a lei federal nº 13.465 de 2017 e Certidão de Regularização Fundiária - CRF do Loteamento Residencial Nova Cascata - Reurb-E, expedida pela Prefeitura Municipal de Araras/SP em 05 de junho de 2019; **3.3)** Para a garantia da execução das obras de infraestrutura do citado loteamento, conforme determina item 3 do Termo de Compromisso Assinado, a Outorgante executará no prazo estabelecido pelo cronograma de obras, e no máximo em 02 (dois) anos, prorrogável por mais 01 (um) ano, desde que devidamente fundamentado, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de concreto, e a execução dos equipamentos de infraestrutura urbana exigidos por lei e em conformidade com os projetos executivos do plano de regularização fundiária aprovados pela Prefeitura através do processo administrativo nº 19.506/2018, nos termos do inciso I e do § 2º, do Art. 40, da lei complementar municipal nº 3.902, de 06 de outubro de 2006 e Certidão de Regularização Fundiária - CRF do Loteamento Residencial Nova Cascata - Reurb-E, expedida pela Prefeitura Municipal de Araras/SP em 05 de junho de 2019 a contar da data do registro definitivo do loteamento junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araras/SP. **3.4) Declarações da Outorgante:** **3.4.1)** Que tem ciência e concorda, que com o registro do loteamento, transfere-se para o Poder Público Municipal, sem qualquer ônus ou custos para este, as áreas públicas do loteamento; **3.4.2)** que os imóveis a seguir caucionados, somente serão liberados de sua oneração, após termo de vistoria e aceitação das obras, procedida pela Municipalidade; **3.4.3)** e tem ciência que, o não cumprimento das obrigações de sua responsabilidade na forma e prazo estabelecidos, acarretará a perda em favor do Município de Araras, dos imóveis caucionados e hipotecados, tendo a presente escritura força de título executivo; **3.4.4)** que, compromete-se a adotar todos os procedimentos legais dentro dos prazos previstos. **4) DAS OBRAS:** Serão executadas pela Outorgante as seguintes obras e serviços: **4.1)** Mobilização, no valor de R\$214.500,00 (duzentos e quatorze mil e quinhentos reais); **4.2)** Terraplanagem, no valor de R\$ 1.338.486,12 (um milhão trezentos e trinta e oito mil quatrocentos

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

DISTRITO DE AJAPI

RIO CLARO - SP

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO
OFICIAL E TABELIÃO DANIEL MESQUITA DE PAULA SALLES

Nº Processo 14509.18

Folhas: 252



e oitenta e seis reais e doze centavos); 4.3) Drenagem de Águas Pluviais, no valor de 1.314.100,00 (um milhão, trezentos e quatorze mil, cem reais); 4.4) Rede de Água Potável R\$ 1.561.300,00 (um milhão quinhentos e sessenta e um mil e trezentos reais); 4.5) Rede de Esgoto, no valor de R\$1.910.054,96 (um milhão novecentos e dez mil e cinquenta e quatro reais e noventa e seis centavos); 4.6) Guias e Sarjetas, no valor de 170.047,50 (cento e setenta mil e quarenta e sete reais e cinquenta centavos); 4.7) Pavimentação/Cascalhamento, no valor de R\$3.495.088,90 (três milhões quatrocentos e noventa e cinco mil e oitenta e oito reais e noventa centavos); 4.7) Reflorestamento no valor de R\$117.250,00 (cento e dezessete mil e duzentos e cinquenta reais); 4.8) Estação de Tratamento de esgotos, urbanização da área institucional (calçada/alambrado/portão) no valor de R\$ 3.650.000,00 (três milhões seiscentos e cinquenta mil reais); 4.9) Sinalização Vertical e Horizontal no valor de 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais); 4.10) Poço e reservatório de água potável no valor de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais); 4.11) Iluminação e Rede Elétrica no valor de R\$1.950.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta mil reais). 4.12) Totalizando as obras o valor de R\$16.275.827,48 (dezesseis milhões, duzentos e setenta e cinco mil, oitocentos e vinte e sete reais e quarenta e oito centavos). 5) DA GARANTIA: A outorgante MBAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, dá em caução hipotecária em favor da Outorgada - MUNICÍPIO DE ARARAS/SP, em PRIMEIRA e ESPECIAL HIPOTECA, 355 (trezentos e cinquenta e cinco) lotes de terrenos do Loteamento Residencial "NOVA CASCATA" situado no município de ARARAS/SP, compreendendo os seguintes lotes: 01 e 02 da quadra 1; lotes 01, 8b, 9a, 11, 17 da quadra 02; lotes 01, 02, 03, 05, 13, 15, 16, 17, e 18 da quadra 03; lotes 01, 02, 03, 04, 05, 10, 11, 12, 14, 15, da quadra 04; lote 01 da quadra 05; lotes 02, 04, 05, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, da quadra 06; lotes 01, 04, 08, 13, 21, da quadra 07; lotes 01 e 20 da quadra 08; lotes 02, 03, 04, 05, 12, 13 da quadra 9; lote 3a da quadra 10; lotes 2b, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 15, 16, da quadra 11; lotes 01, 2a, 3b, 04, 05, 06, 07, 08, 10b, 11, 12, 13, 14, 15, 16, da quadra 12; lotes 04, 05, 06, 10, 11, 12, da quadra 13; lotes 02, 03, 08, 11a, 12, 13, da quadra 14; lotes 01, 02, 07, 08, 19, da quadra 15; lotes 01, 02, 05, 06, 7a, 7b, 08, 11, 13, 14, 15, da quadra 16; lotes 3b, 4b, 06, 07, 11, 13b, da quadra 17; lotes 07, 13, 14, 15, da quadra 18; lotes 02, 03, 04, 05, 09, 10, 13, 16, 17, 18, 19 da quadra 19; lotes 01, 02, 03, 04, 07, 14 da quadra 20; lotes 5b, 09, 11 da quadra 21; lotes 07 e 08 da quadra 22; lotes 01, 02, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15 quadra 23; lotes 04, 7b, 08, 09, 11b, 12, 13a, 14b, 15, 16 da quadra 24; lotes 01, 03, 8b, 15, 16, 17, 20 da quadra 25; lotes 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 da quadra 26; lotes 02, 03, 04, 06, 07, 09, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 da quadra 27; lotes 01, 02, 03, 04, 06, 09, 10, 11, 12, 13, 15A, 19, 24, 25, 26, 28 da quadra 28; lotes 01, 02, 03, 06, 08, 12, 13, 15b, 16, 18, 19, 20, 22 da quadra 30; lotes 05, 06, 07, 08, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22 da quadra 31; lotes 02, 03, 04, 05, 06, 07,



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



RUA 3 325 - CENTRO
RIO CLARO, SP CEP: 13508-000
FONE FAX: 13-35881121



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

08, 09, 10 da quadra 32; lotes 04, 05, 06, 07, 08, 09, 14, 15, 19, 20, 22 da quadra 33; lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 da quadra 35; lotes 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25b, 27, 28, 29, 30, 31 da quadra 36; lotes 03, 4A, 4B, 13A da quadra 37; lotes 02, 03, 04, 05, 06, 07, 9A, 9B, 10, 14, 15A, 15B, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23A, 24, 25, 26, da quadra 38; lotes 1A, 2A, 2B, 03, 04, 05, 6A, 6B, 7A, 7B, 08, 11A, 15, 17, da quadra 39; lotes 01, 22, da quadra 40; lotes 19 e 20 da quadra 41; lotes 01, 4A, 4B, 5B, 08, 11, 13 da quadra 42; lote 01 da quadra 43. **5.1) DOS**

VALORES: Para efeito da presente caução/hipoteca, foi atribuído pelas partes a cada um dos 355 (trezentos e cinquenta e cinco) lotes individualmente o valor de R\$45.847,40 (quarenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e sete reais e quarenta centavos), totalizando portanto o valor de **R\$ 16.275.827,48 (dezesesseis milhões duzentos e setenta e cinco mil oitocentos e vinte e sete reais e quarenta e oito centavos)**. **6)** Declara a outorgante, na forma representada, que o imóvel objeto desta escritura não faz e nunca fez parte do seu ativo permanente, sendo lançado no seu ativo circulante, uma vez que a mesma é comercializadora de imóveis, conforme objeto social, declarando ainda, sob responsabilidade civil e penal, que está desobrigada da apresentação de documentos comprobatórios de inexistência de débitos com o INSS - Instituto Nacional de Seguro Social - em razão de não estar vinculada a qualquer restrição imposta pela legislação pertinente a Seguridade Social (lei 8.212/1991, regulamentada pelo Decreto 2.173/1997 e alterações posteriores); **6.1)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão nº: 170918652/2019 Expedição: 12/04/2019, às 18:38:24 Validade: 08/10/2019 que fica arquivada nestas notas em pasta própria; **6.2)** Que, não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas administrativas judiciais ou extrajudiciais que afetam os imóveis, bem como não há contra ela Outorgante, nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis, e de outros ônus reais incidentes sobre os mesmos imóveis, de conformidade com o artigo primeiro, parágrafo terceiro, do Decreto Lei número 93.240/86. **6.3)** Pelas partes, me foi apresentada a certidão de matrícula, e foram cientificadas por este Tabelião sobre Averbação 5 da matrícula 23.168, da qual as partes tomaram conhecimento e a mesma fica devidamente arquivada nestas Notas, em Pasta Própria. **6.4)** Foi-me apresentado o ALVARÁ DE IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL NOVA CASCATA obtido através do processo administrativo nº 19.506/E e TERMO DE COMPROMISSO assinado em 05 de abril de 2019 junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade, bem como o cronograma de obras, e Certidão de Regularização Fundiária - CRF do Loteamento Residencial Nova Cascata - Reurb-E, expedida pela Prefeitura Municipal de Araras/SP em 05 de junho de 2019 de cujos Instrumentos as partes tomaram conhecimento e solicitaram que os mesmos acompanhassem o traslado da presente escritura. **6.5)** Pela Outorgada na forma representada, me foi dito que dispensa expressamente a apresentação das certidões relativas a feitos em

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

DISTRITO DE AJAPI

RIO CLARO - SP

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO
OFICIAL E TABELIÃO DANIEL MESQUITA DE PAULA SALLES

Nº Processo 19606/18
Folhas: 758/Ass



trâmite e de débitos fiscais, de que trata a Lei número 7.433/85; mas a proprietária e, ora Outorgante, se responsabiliza por todos e quaisquer débitos porventura existentes. Finalmente, pelas partes, me foi dito que, requerem e autorizam a prática de todos os atos necessários a completa formalização desta junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente. 6.6) Pela Outorgada na forma representada, me foi dito que aceita a presente caução com garantia hipotecária e esta escritura como tal redigida, comprometendo-se a dar quitação e autorizar o cancelamento da presente hipoteca tão logo sejam cumpridas as cláusulas e condições estipuladas. 7) De como assim o disseram, dou fé. Pediram-me e eu lhes lavrei esta escritura, a qual depois de feita, e lhes sendo lida em voz alta e clara, e por conforme, a aceitaram como está redigida, outorgaram e assinam. E, de como assim o disseram dou fé. Eu, (a) **Daniel Mesquita de Paula Salles** Tabelião e Oficial, a lavrei e assino. (a) **ALFREDO ARCURI ELUF**; (a) **DR. RUBENS FRANCO JUNIOR**; Nada mais. Traslada em seguida, Eu, (a) Daniel Mesquita de Paula Salles, Tabelião e Oficial, a pedido oral das partes digitei, conferi e assino. Doze de junho de dois mil e dezanove (12/06/2019). O presente traslado é cópia fiel do ato notarial lavrado no livro 31, páginas 078/082 primeiro traslado, 5 páginas, dou fé. Eu, Daniel Mesquita de Paula Salles, Tabelião e Oficial, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em  testemunho da verdade (12/06/2019).
Daniel Mesquita de Paula Salles - Tabelião e Oficial

Foi realizada a consulta na Central de Indisponibilidades de Bens, nos termos do provimento CG nº 13/2012, com resultado **NEGATIVO** conforme códigos de consulta hash abaixo:

705b.23fc.da37.5f44.8488.6340.74e6.e72d.efa4.2d17 para o CNPJ 27.190.031/0001-09

Emolumentos: R\$19.398,20; Estado R\$ 5.513,18; Ipesp R\$ 3.773,46; ISS: R\$ 969,91; Min Público: R\$ 931,11; R. Civil: R\$ 1.020,96; Trib. Justiça R\$ 1.331,33; Lei 11021/01 R\$ 193,98 - Total: R\$33.132,13 - Guia n.º 114/19.

SELO DIGITAL: 1148011ES000000000051919E





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



EM BRANCO

EM BRANCO