

CNM N°:120048.2.0064734-41

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis
da Comarca de Tupã - S.P.

CNS 12.004-8

Matrícula

64.734

Ficha

1

Tupã,

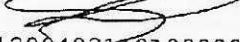
23 de Fevereiro de 2021

IMÓVEL: Um terreno, de formato regular, localizado na cidade de Tupã, Estado de São Paulo, com frente para a **Rua K**, no loteamento denominado "**Jardim Tupi**", correspondente ao **Lote n° 370**, da **Quadra 14**, medindo 10,00 metros de frente, com igual medida na linha dos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se pela frente com a referida rua; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote n° 369; pelo lado esquerdo com o lote n° 371; e nos fundos com o lote n° 392, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se 13,82 metros em linha reta e mais 14,50 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Avenida A. Está localizado no lado ímpar do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o n° 03141400.

Proprietário(s): DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n.º 54.927.173/0001-89, NIRE n.º 35219134773, com sede na cidade de Ribeirão Preto, deste Estado, na Rua Alice Além Saadi, n.º 855, Sala n.º 1.812, Nova Ribeirania.

Registro Anterior: R.3/M.60.164 (loteamento), de 23 de fevereiro de 2021, desta Serventia - Protocolo n° 259.431.

O Oficial, , José Leonardo Lacerda da Rocha.
Selo Digital: 1200483110A0000027170921E

TRANSPORTE

AV.1/M.64.734.

Protocolo n° 282.145.

Data: 19 de Abril de 2024.

Data: 01 de Abril de 2024.

Procede-se a presente averbação para constar que, o referido imóvel foi objeto de **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do empreendimento denominado "**CASAPÁTIO TUPÃ - FASE 03**", nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64 com redação dada pela Lei 14.382/2022, registrada sob o n. 105 da matrícula n. 60.164.

A Escr. Autª.,

Selo Digital: 1200483E10A0000034607524X

,Mara Silvia Ricardo.

CANCELAMENTO

AV.2/M.64.734.

Protocolo n° 284.402.

Data: 29 de Julho de 2024.

Data: 10 de Julho de 2024.

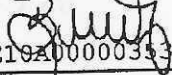
Procede-se a presente averbação de ofício, da **hipoteca** sobre o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, registrada

(continua no verso)

Matrícula
64.734Ficha
1

Verso

sob o nº 228, na matrícula anterior nº 60.164, desta Serventia.

A Escr. Autª., , Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483E10A00000363163241

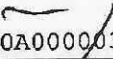
CANCELAMENTOAV.3/M.64.734.

Protocolo nº 287.464.

Data: 25 de Novembro de 2024.

Data: 01 de Novembro de 2024.

Pelo instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo n. 61 da Lei n. 4.380/1964, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de aquisição de terreno e mútuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei n. 14.620 de 13 de julho de 2023 e Portaria MCID n. 1.295, de 05 de outubro de 2023, contrato n. 8.7877.2120703-4, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 07 de outubro de 2024, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca transportada sob o n. 2 nesta matrícula, que se dá pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme item 1.5 do referido instrumento particular.

O Escr. Autª., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A00000363132244

VENDA E COMPRAR.4/M.64.734.

Protocolo nº 287.464.

Data: 25 de Novembro de 2024.

Data: 01 de Novembro de 2024.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula a: BIANCA RODRIGUES QUINHONEIRO, brasileira, solteira, vendedor domicílio ambulantes bancas, RG n.º 62.521.208-3-SSP/SP, CPF n.º 241.756.838-10, residente e domiciliada na cidade de Tupã, na Rua Policarpo Bulgarelli, n.º 401, Conj. Hab. Cinquentenário, pelo valor de R\$ 190.000,00, sendo o valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R\$ 60.000,00, composto pela integralização dos valores: financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 114.354,62; recursos próprios: R\$ 71.850,38; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R\$ 0,00; valor da cessão de Direitos creditórios do FGTS futuro, se houver: R\$ 0,00; valor do desconto complemento concedido pelo FTGS/União: R\$ 3.795,00; sendo certo

2

(continua na ficha nº _____)

CNM N°:120048.2.0064734-41

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis
da Comarca de Tupã - S.P.

CNS 12.004-8

Matrícula

64.734

Ficha

2

que, a operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASAPATIO TUPA FASE III. ITBI isento, conforme guia n. 21108.

O Escr. Aut°. , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000036313324Q

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIAR.5/M.64.734.

Protocolo n° 287.464.

Data: 25 de Novembro de 2024.

Data: 01 de Novembro de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, a proprietária BIANCA RODRIGUES QUINHONEIRO, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 00.360.305/0001-04, comparecendo como incorporadora e fiadora: ALEA S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP sob NIRE n.º 35300567251, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, n.º 289, Pavimento 8º e 9º, Sala n.º 03, Centro; comparecendo como construtora e fiadora: CONSTRUTORA TENDA S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 71.476.527/0001-35, registrada na JUCESP sob NIRE n.º 35300348206, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, n.º 289, Pavimento 8º e 9º, Sala n.º 03, Centro, para garantia da dívida de R\$ 114.354,62, que será paga nas seguintes condições: Origem dos Recursos: FGTS/União; Modalidade: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano; Sistema de Amortização: PRICE; Prazos: Prazo de previsão para construção/legalização: 30/07/2027, Prazo de carência: 0 meses; Prazo de amortização: 420 meses; Com juros à Taxa Nominal de 5,00% a.a.; Taxa Efetiva de 5,1161% a.a.; Taxa Nominal e Efetiva de 0.4167% a.m.; Encargos financeiros de acordo com o item 5; Encargos no período de construção de acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 577,13; Tarifa Administrativa - TA: R\$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 22,86; Total: R\$ 599,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/11/2024; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 6.3. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 4.384,50, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 19.179,71; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel Para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 190.000,00; Prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, sujeitando-se as partes as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular, do qual uma via aqui fica arquivada cujos valores serão atualizados na forma constante no

(continua no verso)

CNM N° : 120048.2.0064734-41

Matrícula
64.734Ficha
2

Verso

título.

O Escr. Aut°. , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A00000363134240

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃOAV. 6/M. 64.734.

Protocolo n° 297.180.

Data: 03 de Fevereiro de 2026.

Data: 12 de Janeiro de 2026.

Pelo requerimento de 26 de janeiro de 2026, da construtora ALEA S. A., já qualificada, transmitido e recepcionado eletronicamente, e nos termos do artigo 237-A, da Lei Federal n. 6.015/73, conforme Carta de Habite-se n° 182/2025, fornecida pela Municipalidade de Tupã, aos 26 de junho de 2025, e a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, aferição n° 90.016.47897/76-001, emitida aos 17 de julho de 2025, procede-se a presente averbação de transporte para constar que, pela AV. 488 da matrícula 60.164, foi edificado no imóvel desta matrícula, um prédio residencial, com 45,63 metros quadrados, sob o n° 30 da RUA "K".

A Escr. Aut°. ,
Selo Digital: 1200483E10A00000396965262

,Mara Silvia Ricardo.

CONSOLIDAÇÃOAV. 7/M. 64.734.

Protocolo n.° 298.094.

Data: 29 de Maio de 2026.

Data: 24 de Fevereiro de 2026.

Pelo Requerimento datado de 24 de fevereiro de 2026, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI), n. 16044002, recolhido no valor de R\$ 5.844,17, nos termos do parágrafo 7° do artigo 26 da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação de consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n.° 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, fica consignado que a referida consolidação ocorreu dentro do prazo de 120 dias.

A Escr. Aut°. ,
Selo Digital: 1200483310A00000407877261

,Flávio Luís Constantino.

(continua na ficha n°

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

64.734

ficha

3

CERTIDÃO	CUSTAS																
O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, inscrito sob o CNPJ nº 51.507.101/0001-94, CERTIFICA que a presente certidão da matrícula n.º 64734, foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. CERTIFICA MAIS E FINALMENTE , que não há com referência ao imóvel, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, além do que consta em dita matrícula. Fica ressalvado que a situação jurídica do imóvel retrata até o último dia útil anterior à data de expedição. Todo o referido é verdade e dá fé.	<table> <tr> <td>Emolumentos</td> <td>45,88</td> </tr> <tr> <td>Estado</td> <td>13,04</td> </tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td> <td>8,92</td> </tr> <tr> <td>Registro Civil</td> <td>2,41</td> </tr> <tr> <td>Trib. Justiça</td> <td>3,15</td> </tr> <tr> <td>Ministério Público</td> <td>2,20</td> </tr> <tr> <td>Imposto Municipal</td> <td>2,29</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>77,89</td> </tr> </table>	Emolumentos	45,88	Estado	13,04	Sec. Fazenda	8,92	Registro Civil	2,41	Trib. Justiça	3,15	Ministério Público	2,20	Imposto Municipal	2,29	TOTAL	77,89
Emolumentos	45,88																
Estado	13,04																
Sec. Fazenda	8,92																
Registro Civil	2,41																
Trib. Justiça	3,15																
Ministério Público	2,20																
Imposto Municipal	2,29																
TOTAL	77,89																
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)																
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.	RICARDO MARTINS FERREIRA Escrevente Autorizado																
Tupã, 29/05/2026																	

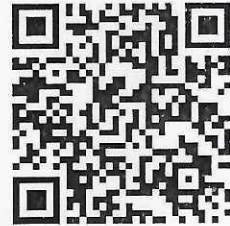
**SELO DIGITAL**

1200483C30A00000404562261

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: www.selodigital.tjsp.jus.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3R83G-F3UJR-U95RR-HBP27

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ricardo Martins Ferreira (CPF ***.640.048-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/3R83G-F3UJR-U95RR-HBP27>

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

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VR54F-EWNLZ-78SE9-S36R7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Flavio Luis Constantino (CPF ***.787.188-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/VR54F-EWNLZ-78SE9-S36R7>

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

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