

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0062411-25

## REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
IBITINGA - SP  
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA

62.411

FICHA

01

FICHA

01

MATRÍCULA

62.411

Autenticação:



José Pereira de Jesus  
Oficial Substituto

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-** Um terreno situado na cidade de Tabatinga, desta comarca, no local denominado “Jardim Maria Luiza II”, com frente para a Rua “Dionízio Lazarini”, e que constitui o lote vinte e cinco (25) da quadra oito (08), medindo dez (10) metros de frente, por vinte (20) metros da frente aos fundos, de largura uniforme, confrontando na frente com a referida via pública, do lado direito, para quem da via pública olha para o terreno, confrontando com o lote vinte e quatro (24), do lado esquerdo, com o lote vinte e seis (26), e nos fundos com o lote trinta e cinco (35), todos da quadra 8, perfazendo a área de 200,00 metros quadrados. O terreno está distante 37,79 metros do início da curvatura da esquina com a Rua “Izidoro Lazarini”, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.304.025-00, como lote 25, da quadra 304, Jardim Maria Luiza II. Consta dos autos do loteamento “Jardim Maria Luiza II”, restrições quanto às edificações.

**NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA:-** Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 03.101.127/0001-95, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35215632876, com sede na cidade de Jaú/SP, na Rua Ângelo Molan, nº 65, Jardim Conde do Pinhal I. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES:-** R. 1, em 05/10/2011; Av. 3, 4 e 5, e Loteamento registrado sob nº 6, em 23/04/2014, na Matrícula 36.724, do livro nº 2 de Registro Geral. Ibitinga, 04 de agosto (08) de dois mil e vinte e três (2.023). O Escrevente Autorizado, (Alan Emidio da Silva). Prot. 191.326, de 19/07/2023.

Selo Digital nº. 12092331100000015617223X.

Av. 1 – 62.411. Conforme registro número nove (9), na matrícula nº 36.724, nesta data, o terreno desta matrícula foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64, do empreendimento denominado CASAPÁTIO TABATINGA II, sendo destinado à construção de uma casa isolada com 45,63 metros quadrados, passando o imóvel desta matrícula a constituir uma unidade autônoma, que corresponderá ao prédio nº 55, da Rua Dionizio Lazarini, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 154,37 metros quadrados, totalizando 200,00 metros quadrados, figurando como incorporadora a empresa ALEA S.A., CNPJ nº 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300567251, com sede na cidade de São Paulo/SP, à Rua Boa Vista, nº 280, Pavimentos 8 e 9, sala 3, Centro; e na conformidade da averbação 10, na referida matrícula 36.724, nesta data, a incorporação do empreendimento “CASAPÁTIO TABATINGA II”, está enquadrada no Programa Minha Casa, Minha Vida, e submetida ao regime de Afetação, nos termos do art. 31-A e seguintes da lei 4.591 de 16/12/1.964. Ibitinga, 26 de setembro (09) do ano de dois mil e vinte e três (2.023). O Escr. Autorizado, (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 192.028, de 29/08/2.023.

Selo Digital nº 1209233E10000000161803231.

Av. 2 – 62.411. Conforme o registro nº 13, na matrícula 36.724, nesta data, a proprietária **MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em primeira (1ª) e especial hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília – DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por Caio Araújo Ravagnani, brasileiro, solteiro, economiário, CPF nº 363.118.078-07, como garantia de um crédito aberto em favor da empresa incorporadora e devedora, **ALEA S/A.**, já qualificada, do valor de R\$ 4.386.276,90, com recursos do FGTS, com prazo total de construção/legalização de 36 meses e de amortização de 24 meses, pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), acrescida dos juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, e efetiva de 8,3000% ao ano, e outras condições, para construção de 45 unidades habitacionais a serem construídas no empreendimento imobiliário denominado “**Casapátio Tabatinga II**”, registrado sob nº 9, na matrícula

CONTINUA NO VERSO

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

**Darcy Marques Salles – Oficial**

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

**CNM 120923.2.0062411-25**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

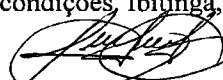
MATRÍCULA


**62.411**

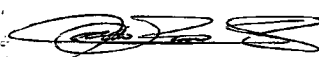
FICHA

**01**

VERSO

36.724. Foram dados em garantia os imóveis das matrículas 62.400 ao 62.429 e da 62.440 ao 62.454, desta Serventia. Constan como fiadoras, as empresas Tenda Negócios Imobiliários S/A., CNPJ nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35300357469 e Construtora Tenda S/A., CNPJ nº 71.476.527/0001-35, NIRE 35300348206, ambas com sede à Rua Boa Vista, nº 280, Pav. 8º e 9º, Centro, em São Paulo/SP, e se constituem perante a Caixa Econômica Federal, principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela devedora, e demais termos, cláusulas e condições, Ibitinga, 10 de junho de dois mil e vinte quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo) Prot. 196.933, de 28/05/2.024. Selo Digital nº 1209233E100000018457924F.

Av. 3 – 62.411. Conforme instrumento particular, com caráter de escritura pública (contrato nº 8.7877.2137327-9), passado na cidade de Itápolis (SP), em dezoito (18) Outubro do corrente ano, a Caixa Econômica Federal, representada por Victor Cezar Ninno Cestari, economiário, CPF. 309.245.568-11, autorizou nos termos do item 1.5 do instrumento particular o cancelamento da hipoteca averbada sob número dois (2), nesta matrícula. Ibitinga, 20 de Janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado,  (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 201.615, de 13/01/2025. Selo Digital nº 1209233E1000000020994825K

R. 4 – 62.411. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 3, a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada pelos procuradores, Rodolfo de Toledo Ghelfi, coordenador de venda, RG.SP. 35.180.581-3, CPF. 397.942.248-80 e Carolina Comin de Carvalho Soares, supervisora de ciclo financeiro, RG.SP. 40.424.949-8, CPF. 442.153.998-82, brasileiros, casados conforme procuração lavrada no 7º Tabelião de Notas de Campinas (SP), à página 97, do livro nº 1.554, em 22/11/2024, - vendeu o terreno desta unidade autônoma, ao Sr. **WELLINGTON MENDES**, brasileiro, solteiro, nascido em 06/08/1995, trabalhador agrícola, portador do RG.SP. 64.002.703-9, CPF. 122.085.334-88, residente e domiciliado em Gavião Peixoto, na Avenida Comandini, nº 202, Centro, pelo preço certo de R\$ 41.119,18 (quarenta e um mil, cento e dezenove reais e dezoito centavos). Foi apresentada a guia comprobatória do recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI). O terreno está cadastrado na Prefeitura de Tabatinga, no corrente ano com o valor venal de R\$ 1.426,41. Ibitinga, 20 de Janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado,  (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 201.615, de 13/01/2025. Selo Digital nº 1209233210000000209949256

R. 5 – 62.411. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 03 e registrado sob nº 04, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília – DF, representada por Victor Cezar Ninno Cestari, abriu ao Sr. **WELLINGTON MENDES**, solteiro, já qualificado, um crédito do valor de R\$ 149.960,00 (cento e quarenta e nove mil e novecentos e sessenta reais), que juntamente com recursos próprios do creditado, do valor de R\$ 27.509,00; com complemento concedido pelo FGTS/União, na forma de desconto, do (CONTINUA NA FICHA DOIS)

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0062411-25

## REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
IBITINGA - SP  
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA

62.411

FICHA

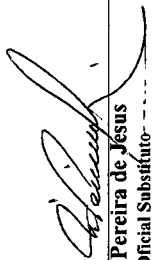
02

FICHA

02

MATRÍCULA

62.411

  
José Pereira de Jesus  
Oficial Substituto

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 62.411. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).=====

valor de R\$ 2.531,00; e com valor da subvenção FPHIS, de R\$ 10.000,00, totalizam R\$ 190.000,00, que se destina à aquisição do terreno e a construção de uma unidade autônoma residencial objeto desta matrícula, que compõe o empreendimento denominado "CASAPÁTIO TABATINGA II", que deverá estar construído/legalizado até 12/07/2027, sendo que o crédito aberto deverá ser restituído à Caixa, através de 420 meses, pelo Sistema de Amortização: Price, acrescida dos juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, efetiva de 5,6407% ao ano, e nominal e efetiva de 0,4583% ao mês, e outras condições, sendo o encargo mensal inicial composto de prestação mensal inicial (a+j), tarifa de administração TA, e prêmio de Seguro MIP e DFI, do valor total de R\$ 856,34, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 20/11/2024, prestações essas reajustáveis de acordo com a atualização do saldo devedor do creditado, que em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como o fiel cumprimento das obrigações assumidas, o creditado alienou à Caixa Econômica Federal, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, que juntamente com o prédio a ser construído foi estimado em R\$ 187.450,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97. O prazo de carência previsto no parágrafo 2º do Art. 26 da Lei de Alienação Fiduciária foi estabelecido em quinze (15) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. A empresa ALEA S.A., na qualidade de incorporadora e fiadora; e a empresa CONSTRUTORA TENDA S.A., na qualidade de construtora e fiadora, ambas já qualificadas, e representadas pelos procuradores, senhor Rodolfo de Toledo Ghelfi e senhora Carolina Comin de Carvalho Soares, já qualificados, nos termos das procurações publicas lavradas no livro nº 11.617, página 45, em 16/04/2024 e no livro nº 11.631, página 79, em 22/05/2024, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo, respectivamente, assinaram o contrato assumindo solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da dívida com seus acréscimos, como principais pagadoras das obrigações assumidas pelo devedor fiduciante, em caso de atraso na obra, prevalecendo a garantia fidejussória até seis (6) meses após o final da fase de construção. O documento foi transmitido em 10/01/2025 e recepcionado no dia 13/01/2025, por meio eletrônico no site ONR – [https:// www.oficioeletronico.com.br](https://www.oficioeletronico.com.br), com Código de Remessa na Central: AC004953522, e protocolado sob nº 201.615, ficou aguardando o pagamento e registrado nesta data. Ibitinga, 20 de Janeiro de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Esc. Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 201.615, de 13/01/2025. Selo Digital nº 12092332100000020995025N

Av. 6 – 62.411. Conforme requerimento passado na cidade de Tabatinga/SP, em 14/07/2025, assinado digitalmente, apresentado com o Habite-se nº 007/2025, expedido em 05/03/2025, pela Prefeitura Municipal de Tabatinga/SP, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.016.27331/79-001, emitida em 08/08/2025, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, e outros documentos, - em cumprimento ao estabelecido na averbação nº 1, foi edificada no terreno retro, uma unidade autônoma, com a área de 45,63 metros quadrados, que recebeu o nº 55 da Rua "Dionízio Lazarini", e que não existe débito previdenciário junto ao INSS, com relação à construção da referida unidade autônoma. O documento foi transmitido e recepcionado no dia 15 (quinze) de julho (07) de 2025, protocolado sob número 204.722, por meio eletrônico no site ONR – <https://www.oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central: AC010590938, devolvido com exigência em 16/07/2025, reapresentado em 11/08/2025, devolvido e reapresentado novamente em 12 (doze) de agosto do ano de 2025, e averbado nesta data. Ibitinga, 13 de agosto (08) de dois mil e vinte e cinco (2025). O Escrevente Autorizado, (Alan Emidio da Silva).- Prot. 204.722, de 15/07/2025. Selo Digital nº. 1209233E100000023171825T.

(CONTINUA NO VERSO)

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84



CNM 120923.2.0062411-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.411

FICHA

02

VERSO

Av. 7 – 62.411. O imóvel desta matrícula está cadastrado no Código de Endereçamento Postal – CEP sob nº 14,914-230. Ibitinga, 29 de Abril de 2026. O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 207.899 em 05/12/2025. Selo Digital nº. 1209233E1000000026268726H.

Av. 8 – 62.411. Atendendo ao requerimento de vinte (20) de Abril (04) do corrente, firmado pela Caixa Econômica Federal, representada pela senhora Daniele Fydryszewski Vilasfam, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", no valor de R\$ 5.752,51, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 191.624,30, procedo esta averbação, nos termos do artigo número 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº. 00.360.305/0001-04, Instituição Financeira, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em virtude do não cumprimento da obrigação constante do registro número cinco (5). Fica esclarecido que, de acordo com o artigo número vinte e sete (27) e seus parágrafos da Lei nº. 9.514/1997, a Credora-Proprietária deverá promover a averbação da **negatividade dos leilões e termo de quitação da dívida**, a fim de configurar a aquisição da propriedade plena, para que possa dispor livremente do imóvel. **Todo o procedimento foi transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site do Operador Nacional do Sistema de Registros Eletrônicos de Imóveis ONR - <https://oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central sob o número: IN01502623C. Ibitinga, 29 de abril (04) de dois mil e vinte e seis (2026). O Escr. Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 207.899 em 05/12/2025. Selo Digital nº. 1209233310000000262688261.**

#### CERTIDÃO

**CERTIFICO E DOU FE** que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62411, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; e que com exclusão dos atos nela contidos, não consta nenhum outro de ônus ou transmissão

Ibitinga, quarta-feira, 29 de abril de 2026

Assinada Digitalmente

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Selo Digital: 1209233C30000000262730260

#### Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
A Sec. da Faz.	R\$ 8,60
Ao Reg. Civil	R\$ 2,33
Ao TJSP	R\$ 3,03
Ao M.P	R\$ 2,12
Ao ISS	R\$ 1,33

**TOTAL R\$ 74,17**  
**PROTOCOLO Nº 207899**

Recibo: \_\_\_\_\_



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7DZE3-8JA87-4YQRY-F6MUX

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

Claudio Alexandre Barboza (CPF \*\*\*.096.138-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/7DZE3-8JA87-4YQRY-F6MUX>

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

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