

# 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 120923.2.0062443-26

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.443

FICHA

01

FICHA

01

MATRÍCULA

62.443

Autenticação:

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 “João Galvão da Cruz”, e que constitui o lote dezessete (17) da quadra nove (09), medindo dez (10) metros de frente, por vinte e um (21) metros e oitenta e nove (89) centímetros 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 dezesseis (16), do lado esquerdo, com o lote dezoito (18), e nos fundos com o lote quarenta e quatro (44), todos da quadra 9, perfazendo a área de 218,90 metros quadrados. O terreno está distante 118,90 metros do início da curvatura da esquina com a Rua “Izidoro Lazarini”, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.305.017-00, como lote 17, da quadra 305, 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 de dois mil e vinte e três (2.023). O Escr. Autorizado, (Alan Emidio da Silva). Prot. 191.326, de 19/07/2023. Selo Digital nº. 120923311000000015620423Y.

Av. 1 – 62.443. 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 135, da Rua João Galvão da Cruz, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 173,27 metros quadrados, totalizando 218,90 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 1209233E1000000016183523U.

Av. 2 – 62.443. 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 120923.2.0062443-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.443

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. Constatam 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 1209233E10000000184601240.

**CANCELADO**

Av. 3 – 62.443. Conforme instrumento particular, contrato nº 8.7877.2060601-6, com força de escritura pública, nos termos do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, passado na cidade de Itápolis/SP, em 19/08/2024, a credora Caixa Econômica Federal, autorizou, nos termos do item 1.5 do instrumento particular acima mencionado, o cancelamento da hipoteca averbada sob número dois (2) nesta matrícula. Ibitinga, 13 de setembro (09) de 2.024. O Escrevente Autorizado,

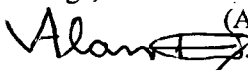


(Alan Emidio da Silva)-

Prot. 199.218.

Selo Digital nº. 1209233E10000000196021246.

R. 4 – 62.443. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 3 (três), a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada pelos procuradores, Sr. Daniel Filipe Gotardo, CPF nº 448.130.128-76, e Sra. Carolina Comin de Carvalho, CPF nº 442.153.998-82, nos termos da procuração pública lavrada no 7º Tabelião de Notas de Campinas/SP, às páginas 105/106, do livro nº 1.500, em 19/03/2024, - vendeu o terreno objeto desta unidade autônoma, à Srta. **PATRÍCIA HELENA ALVES**, brasileira, solteira, nascida em 02/05/1983, administradora, portadora do RG/SP nº 45.626.468-1, CPF/MF nº 334.928.288-17, residente e domiciliada na cidade de Tabatinga/SP, na Rua Roberto Lopes Felipe, número 322, Vila Santa Cruz, pelo preço de R\$ 45.004,94. Foi apresentada a guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI). O valor venal do imóvel para o presente ano é de R\$ 1.561,21. Ibitinga, 13 de setembro (09) de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,



(Alan Emidio da Silva)-

Prot. 199.218.

Selo Digital nº. 120923321000000019602224S.

R. 5 – 62.443. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 03 (três) e registrado sob nº 04 (quatro), a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília – DF, representada por Victor Cezar Ninno Cestari, brasileiro, solteiro, economista, inscrito no CPF sob nº 309.245.568-11, abriu à Srta. **PATRÍCIA HELENA ALVES**, brasileira, solteira, maior, já qualificada, um crédito do valor total de R\$ 94.222,90, que juntamente com recursos próprios do creditado, do valor de R\$ 58.501,10, desconto/complemento concedido pelo FGTS/União, do valor de R\$ 27.276,00, e valor da subvenção Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, do valor de R\$ 10.000,00, totalizam R\$ 190.000,00, que se destina à aquisição do terreno e a construção de

(CONTINUA NA FICHA NÚMERO 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 120923.2.0062443-26

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.443

FICHA

02

FICHA


02

MATRÍCULA

62.443

MATRÍCULA Nº 62.443. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

uma unidade autônoma residencial objeto desta matrícula, que compõe o empreendimento denominado "CASAPÁTIO TABATINGA II", que deverá estar construído/legalizado até 08/07/2027, sendo que o crédito aberto deverá ser restituído à Caixa, através de 360 meses, pelo Sistema de Amortização: Price, acrescida dos juros à taxa nominal de 4,2500% ao ano, efetiva de 4,3337% ao ano, e nominal e efetiva de 0,3542% ao mês, e outras condições, sendo o encargo mensal inicial composto de prestação inicial (a+j) e prêmio de Seguro MIP e DFI, do valor total de R\$ 499,81, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 19/09/2024. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como o fiel cumprimento das obrigações assumidas, a creditada 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 nº 9.514/1997. O prazo de carência previsto no Parágrafo 2º do Artigo 26 da Lei de Alienação Fiduciária foi estabelecido em 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, Sr. Daniel Filipe Gotardo, CPF nº 448.130.128-76 e Sra. Carolina Comin de Carvalho, CPF nº 442.153.998-82, nos termos da procuração pública lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 05, do livro nº 11.497, em 06 (seis) de julho (07) de 2.023, e procuração pública lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 387, do livro nº 11.522, em 1º de setembro (09) de 2.023, respectivamente, assinaram o contrato assumindo solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da dívida com seus acréscimos, como principais pagadoras das obrigações assumidas pela devedora fiduciante, em caso de atraso na obra, prevalecendo a garantia fidejussória até 6 meses após o final da fase de construção. Ibitinga, 13 de setembro (09) de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado, (Alan Emidio da Silva).- Prot. 199.218. Selo Digital nº. 120923321000000019602324Q.

  
José Pereira de Jesus  
Oficial Substituto

Autenticação:

Av. 6 – 62.443. 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 135 da Rua "João Galvão da Cruz", 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 de agosto (08) 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. 1209233E10000000231750255.

Av. 7 – 62.443. O imóvel desta matrícula está cadastrado no Código de Endereçamento Postal – CEP sob nº 14.914-232. Ibitinga, 16 de Abril de 2026. O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 207.903 em 05/12/2025. Selo Digital nº. 1209233E1000000026153326X. (CONTINUA NO VERSO).

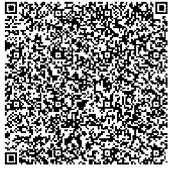
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

# 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 120923.2.0062443-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA


62.443

FICHA

02

VERSO

Av. 8 – 62.443. Atendendo ao requerimento de primeiro (1º) de Abril (04) do corrente, firmado pela Caixa Econômica Federal, representada pelo senhor Milton Fontana, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", no valor de R\$ 5.750,26, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 191.549,40, 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 nº: IN01502617C. Ibitinga, 16 de abril (04) do ano de dois mil e vinte e seis (2026). O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 207.903 em 05/12/2025.

 Selo Digital nº. 120923331000000026153426H.

#### CERTIDÃO

#### CERTIFICADO E DOU FÉ

que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62443, 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, quinta-feira, 16 de abril de 2026

Assinada Digitalmente

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Selo Digital: 12092333C3000000026156826M

#### 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 207903**

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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YJX4E-ZMWWE-FR2WX-66RGY

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/YJX4E-ZMWWE-FR2WX-66RGY>

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

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