296.600 21/05/2026 13:28:34

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula	Ficha
64.858	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 G**, no loteamento denominado **"Jardim Tupi"**, correspondente ao **Lote nº 494**, da **Quadra 18**, 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 nº 493; pelo lado esquerdo com o lote nº 495; e nos fundos com o lote nº 463, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se 3,31 metros em linha reta e mais 13,92 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Rua B. Está localizado no lado par do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03153800.

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 nº 259.431.

O Oficial, ,José Leonardo Lacerda da Rocha.
Selo Digital: 1200483[illegible]BA00000271585211

TRANSPORTE
AV.1/M.64.858. Data: 19 de Maio de 2023.
Protocolo nº 275.178. Data: 28 de Abril de 2023.

Procede-se a presente averbação para constar que, o referido imóvel foi objeto de **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do empreendimento denominado **"CASAPÁTIO TUPÃ - FASE 01"**, nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64 com redação dada pela Lei 14.382/2022, registrada sob o n. 4 da matrícula n. 60.164.

A Escr. Autª., ,Mara Silvia Ricardo.
Selo Digital: 1200480E10A00000320565230

TRANSPORTE
AV.2/M.64.858. Data: 19 de Março de 2024.
Protocolo nº 281.481. Data: 28 de Fevereiro de 2024.

Procede-se a presente averbação de ofício, da **hipoteca** sobre o imóvel desta matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 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)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/HELU7-VMGKM-CL938-ATKSC.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H.

sob o nº 74, na matrícula anterior nº 60.164, desta Serventia.

O Escr. Autª., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A00000341680242

CANCELAMENTO
AV.3/M.64.858.
Protocolo nº 285.429.

Data: 03 de Setembro de 2024.
Data: 20 de Agosto 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 - Programa Casa Paulista - apoio ao crédito habitacional, com caráter de escritura pública, na forma do § 5ª 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 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. 8.7877.2009129-6, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 03 de julho 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. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483310A00000356171241N

VENDA E COMPRA
R.4/M.64.858.
Protocolo nº 285.429.

Data: 03 de Setembro de 2024.
Data: 20 de Agosto de 2024.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU o imóvel desta matrícula** à: ANA CAROLINA DOS SANTOS MOREIRA DE MATOS, brasileira, solteira, maior, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, RG n.º 49.857.179-8-SSP/SP, CPF n.º 431.432.078-84, residente e domiciliada na cidade de Tupã, na Rua Antonio Acrisio Alves, n.º 372, Fundos, Vila Marajoara, pelo valor de R$ 190.000,00, sendo o valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R$ 62.856,49, composto pela integralização dos valores: financiamento concedido pela CAIXA: R$ 130.702,84; recursos próprios: R$ 30.074,16; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R$ 0,00; Valor da caução de créditos do FGTS Futuro, se

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/HELU7-VMGKM-CL938-ATKSC.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H.

houver: R$ 0,00; valor do desconto complemento concedido pelo FTGS/União: R$ 19.223,00; Valor da subvenção FPHIS: R$ 10.000,00, sendo certo que, a operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASAPATIO TUPA 1 MOD II. ITBI isento, conforme guia n. 20754.

O Escr. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000035617224N

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.5/M.64.858. Data: 03 de Setembro de 2024.
Protocolo nº 285.429. Data: 20 de Agosto de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, a proprietária ANA CAROLINA DOS SANTOS MOREIRA DE MATOS, 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 nº 00.360.305/0001-04, comparecendo como incorporadora e fiadora: ALEA S.A., inscrita no CNPJ sob nº 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP sob NIRE nº 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 nº 71.476.527/0001-35, registrada na JUCESP sob NIRE nº 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$ 130.702,84**, 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: 22/02/2027, 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: Encargos no período de amortização: Prestação (a+j): R$ 659,64; Tarifa Administrativa - TA: R$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 24,59; Total: R$ 684,23; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/08/2024; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 5. 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$ 15.915,72; 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

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/HELU7-VMGKM-CL938-ATKSC.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H.

aqui fica arquivada cujos valores serão atualizados na forma constante no título.

O Escr. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000035617324L

CONSTRUÇÃO
AV.6/M.64.858.
Protocolo nº 289.182.

Data: 04 de Fevereiro de 2025.
Data: 17 de Janeiro de 2025.

Pelo requerimento datado de 08 de janeiro de 2025, da incorporadora e fiadora ALEA S.A., já qualificada, transmitido e recepcionado por meio eletrônico, da Carta de Habite-se n. 281/2024, fornecida pela Municipalidade de Tupã, aos 19 de novembro de 2024, e a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, aferição n. 90.015.33906/79-001, emitida aos 04 de dezembro de 2024, procede-se a presente averbação para constar a edificação residencial unifamiliar com 45,63 metros quadrados, no prédio n. 160 da RUA G. Valor Sinduscon: R$ 90.928,72.

O Oficial, , José Leonardo Lacerda da Rocha.
Selo Digital: 1200483310A0000036797325Y

CONSOLIDAÇÃO
AV.7/M.64.858.
Protocolo n.º 295.600.

Data: 21 de Maio de 2026.
Data: 24 de Outubro de 2025.

Pelo Requerimento datado de 24 de outubro de 2026, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI) n. 16009492, recolhido no valor de R$ 5.839,43, nos termos do parágrafo 7º 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.º 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. Autª., ,Flávio Luis Constantino.
Selo Digital: 1200483310A0000040689326S

(continua na ficha nº _____)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/HELU7-VMGKM-CL938-ATKSC.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H.

295.600 21/05/2026 13:28:34

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
64.858	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 **64858**, 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.	Emolumentos . . . . . : 44,20 Estado . . . . . : 12,56 Sec. Fazenda . . . . . : 8,60 Registro Civil . . . . . : 2,33 Trib. Justiça . . . . . : 3,03 Ministério Público . . . . . : 2,12 Imposto Municipal . . . . . : 2,21 TOTAL . . . . . : 75,05
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
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.	(ASSINATURA DIGITAL) **RICARDO MARTINS FERREIRA** **Escrevente Autorizado**
Tupã, 21/05/2026	

SELO DIGITAL

1200483C30A0000039782326D

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

R1 180

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/HELU7-VMGKM-CL938-ATKSC.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: HELU7-VMGKM-CL938-ATKSC

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/HELU7-VMGKM-CL938-ATKSC

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/HELU7-VMGKM-CL938-ATKSC.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H

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/97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/97R6X-7WF9B-7CLKX-DE72H.