

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 120923.2.0062382-15

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.382

FICHA

01

FICHA

01

MATRÍCULA

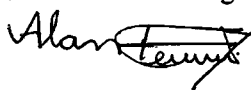
62.382

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um terreno situado na cidade de Tabatinga, desta comarca, no local denominado “Jardim Maria Luiza I”, com frente para a rua Luiz Francisco Mione, e que constitui o lote seis (06) da quadra dois (02), medindo nove (9) metros e cinquenta (50) centímetros de frente, por vinte e um (21) 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 cinco (05), do lado esquerdo, com o lote sete (07), e nos fundos confrontando com o lote vinte e sete (27), todos da quadra dois (02), perfazendo a área de 199,50 metros quadrados. O terreno está distante 39,57 metros do início da curvatura da esquina com a rua Mauro Benelli, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.204.006-00, como lote 06, da quadra 204, Jardim Maria Luiza I. Consta dos autos do loteamento restrições quanto às edificações.

NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA:- Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 03.101.127/0001-95, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE nº 35215632876, com sede da cidade de Jaú/SP, na Rua Ângelo Molan, nº 65, Jardim Conde do Pinhal I. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES:-** Registro 3, na Matrícula nº 34.626, em 13 de Julho de 2.011; Registro 2, na Matrícula nº 34.347, em 16 de Agosto de 2.011, e Loteamento registrado sob nº 4, em 11/03/2014, na Matrícula nº 37.673 do livro nº 2 de Registro Geral. Ibitinga, 28 de julho de 2.023. O Escrevente Autorizado,

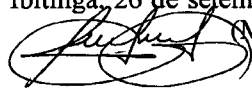


(Alan Emidio da Silva).

Prot. 191.364, de 21/07/2023.

Selo Digital nº. 120923311000000015539223S.

Av. 1 – 62.382. Conforme registro número seis (6), na matrícula nº 37.673, 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 I, 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 265 da Rua Luiz Francisco Mione, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 153,87 metros quadrados, totalizando 199,50 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 7, na referida matrícula 37.673, nesta data, a incorporação do empreendimento “CASAPÁTIO TABATINGA I”, 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. 192.173, de 06/08/2.023.

Selo Digital nº 1209233E10000000161950230.

Av. 2 – 62.382. Conforme o registro nº 10, na matrícula 37.673, 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\$ 5.590.700,45, 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 60 unidades habitacionais a serem construídas no empreendimento

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 120923.2.0062382-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.382

FICHA

01

VERSO

imobiliário denominado “**Casapátio Tabatinga I**”, registrado sob nº 6, na matrícula 37.673. Foram dados em garantia os imóveis das matrículas 62.339 ao 62.358, 50.669, e da 62.359 ao 62.397, 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, 08 de março (03) do ano de 2.024. O Escrevente Autorizado,

(Milton Cesar da Silva Colombo)

Prot. 195.204, de 05/03/2.024.

Selo Digital nº 1209233E1000000017446624Q.

CANCELADO

Av. 3 – 62.382. Conforme instrumento particular, contrato nº 8.7877.1895804-0, 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 30/01/2024, a credora Caixa Econômica Federal, autorizou, nos termos do item 1.5 do instrumento particular acima mencionado, o cancelamento da hipoteca averbada sob nº dois (2) nesta matrícula. Ibitinga, 25 (vinte e cinco) de março de 2.024. O Escrevente Autorizado,

(Alan Emidio da Silva).-

Prot. 195.478, de 15/03/2024.

Selo Digital nº. 1209233E1000000017631424Z.

R. 4 – 62.382. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 3 (três), a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada pelos procuradores, Sra. Nágila Freires da Silva, CPF nº 381.024.508-94, Sr. Rodolfo de Toledo Ghelfi, CPF nº 397.942.248-80 e Sr. Ricardo Lucas Oliveira, CPF nº 494.221.428-90, nos termos da procuração pública lavrada no 7º Tabelião de Notas de Campinas/SP, às páginas 257/258, do livro nº 1.458, - vendeu o terreno desta unidade autônoma, à senhora **CRISTIANE DOS SANTOS PEGO**, brasileira, solteira, nascida em 02/08/1977, vendedor domicílio ambulantes bancas, RG/SP nº 34.778.801-4, CPF nº 310.053.888-90, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Sete, nº 2255, Jardim dos Ipês, pelo preço de R\$ 47.714,00. 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\$ 1.422,84. Ibitinga, 25 de março (03) de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escr. Autorizado,

(Alan Emidio da Silva).-

Prot. 195.478, de 15/03/2024.

Selo Digital nº. 120923321000000017631524L.

R. 5 – 62.382. 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, brasileiro, solteiro, economiário, CPF nº 309.245.568-11, abriu à senhora **CRISTIANE DOS SANTOS PEGO**, brasileira, solteira, maior, já qualificada, um crédito do valor total de R\$ 109.436,94, que juntamente com recursos próprios da creditada, do valor de R\$ 63.555,06, e desconto/complemento concedido pelo FGTS/União, do valor de R\$ 17.008,00, totalizam R\$ 190.000,00, que se destina à aquisição do terreno e a construção de uma unidade autônoma residencial objeto

(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 120923.2.0062382-15

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.382

FICHA

02

FICHA

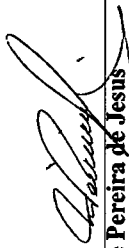
02

MATRÍCULA

62.382

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

MATRÍCULA Nº 62.382. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

desta matrícula, que compõe o empreendimento denominado “CASAPÁTIO TABATINGA I”, que deverá estar construído/legalizado até 29/01/2027, sendo que o crédito aberto deverá ser restituído à Caixa, através de 375 meses, pelo Sistema de Amortização: Price, acrescida dos juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, efetiva de 4,5939% ao ano, e nominal e efetiva de 0,3750% 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\$ 595,25, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 25/02/2024. 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\$ 160.000,00, 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, Sra. Nágila Freires da Silva, Sr. Rodolfo de Toledo Ghelfi e Sr. Ricardo Lucas Oliveira, nos termos da procuração pública lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 05, do livro nº 11.497, em 06/07/2023; e procuração pública lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 387, do livro nº 11.522, em 01/09/2023, respectivamente, assinaram o contrato assumindo solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da dívida com seus acréscimos, como principais pagadoras das obrigações assumidas pelos devedores fiduciários, em caso de atraso na obra, prevalecendo a garantia fidejussória até 6 (seis) meses após o final da fase de construção. Ibitinga, 25 de março (03) de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado, (Alan Emidio da Silva).- Prot. 195.478, de 15/03/2024.



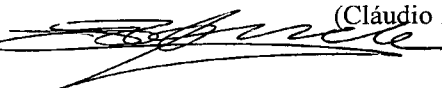
Selo Digital nº. 120923321000000017631624J.

Av. 6 – 62.382. Conforme requerimento passado nesta cidade, em 16/12/2024, assinado digitalmente, apresentado com o Habite-se nº 044/2024, expedido em 21/11/2024, pela Prefeitura Municipal de Tabatinga/SP, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.016.27290/74-001, emitida em 04/12/2024, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, - 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 265 da Rua “Luiz Francisco Mione”, e que não existe débito previdenciário com relação à construção da referida unidade autônoma. O documento foi transmitido e recepcionado no dia 31/01/2025, protocolado sob nº 201.969, por meio eletrônico no site ONR – <https://www.oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central: AC005056428, devolvido com exigência em 05/02/2025, reapresentado em 06/02/2025, ficou aguardando pagamento dos emolumentos, e averbado nesta data. Ibitinga, 12 de fevereiro (02) de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado, (Alan Emidio da Silva).- Prot. 201.969, de 31/01/2025.



Selo Digital nº. 1209233E1000000021264925T.

Av. 7 – 62.382. O imóvel desta matrícula está cadastrado no Código de Endereçamento Postal – CEP sob nº 14.914-264. Ibitinga, 24 de Março de 2026. O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 206.696 em 10/10/2025. Selo Digital nº. 1209233E10000000259112263.



Av. 8 – 62.382. Atendendo ao requerimento de nove (9) de Março (03) do corrente, firmado (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 120923.2.0062382-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

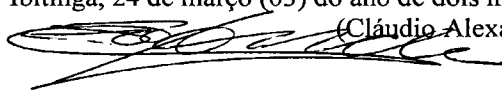
MATRÍCULA

62.382

FICHA

02

VERSO

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\$ 4.921,17, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 163.913,00, 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: IN01467818C. Ibitinga, 24 de março (03) do ano de dois mil e vinte e seis (2026). O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 206.696 em 10/10/2025.  Selo Digital nº. 120923331000000025911326N.

CERTIDÃO

CERTIFICADO E DOU FE que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62382, 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, terça-feira, 24 de março de 2026

Assinada Digitalmente

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1209233C3000000025917326X

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 206696

Recibo: _____



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BAMBZ-NE3U4-EDVT5-J5TMH

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/BAMBZ-NE3U4-EDVT5-J5TMH>

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

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