

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 120923.2.0062346-26

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA
62.346

FICHA
01

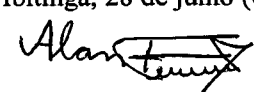
FICHA
01

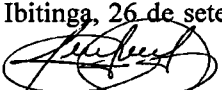
MATRÍCULA
62.346

Autenticação:

Darcy Marques Salles
Oficial

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 Paulo Buschiero, e que constitui o lote quarenta e quatro (44) da quadra “A”, medindo 8,50 de frente para a referida via pública; 21,38 metros do lado direito, de quem da via pública olha para o terreno, confrontando com o lote 43; 21,39 metros do lado esquerdo, com o lote 45; e 8,50 metros nos fundos, com o lote 07, todos da quadra “A”, perfazendo a área de 181,77 metros quadrados. O terreno está distante 42,50 metros do início da curvatura da esquina com a rua Mauro Benelli, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.200.044.00, como lote 44, da quadra 200, 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 (08) de 2.011, e Loteamento registrado sob nº 4, em 11 de Março (03) de 2.014, na Matrícula nº 37.673 do livro nº 2 de Registro Geral. Ibitinga, 28 de julho (07) do ano de dois mil e vinte e três (2.023). O Escrevente Autorizado,  (Alan Emidio da Silva). Prot. 191.364, de 21/07/2023. Selo Digital nº. 120923311000000015535623O.

Av. 1 – 62.346. 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 530 da Rua Paulo Buschiero, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 136,14 metros quadrados, totalizando 181,77 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 Esc. Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 192.173, de 06/08/2.023. Selo Digital nº 1209233E1000000016191423W.

Av. 2 – 62.346. 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 imobiliário denominado “**Casapátio Tabatinga I**”, registrado sob nº 6, na matrícula 37.673. 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 120923.2.0062346-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.346

FICHA

01

VERSO

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 1209233E10000000174430245.

CANCELADO

Av. 3 – 62.346. Conforme instrumento particular, com caráter de escritura pública (contrato nº 8.7877.1917817-0), passado na cidade de Itápolis (SP), em vinte e três (23) de Fevereiro do corrente ano, a Caixa Econômica Federal, representada por Adilson Adriel Claudino, economiário, CPF. 270.565.008-38, autorizou nos termos do item 1.5 do instrumento particular o cancelamento da hipoteca averbada sob número dois (2); nesta matrícula. Ibitinga, 12 de Abril do ano de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,

(Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 195.820, de 04/04/2024.

Selo Digital nº 1209233E1000000017838424Q

R. 4 – 62.346. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 3, a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada pelos procuradores, Eduardo Alves de Souza, CPF. 418.351.758-30 e Rodolfo de Toledo Ghelfi, CPF. 397.942.248-80, 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, ao senhor **ROBERTO JUNIOR MARTINS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido em 11/02/2005, auxiliar, portador do RG.SP. 66.136.554-2, CPF. 575.783.768-37, residente e domiciliado em Tabatinga, na rua José Colombo, nº 190, Jardim Santa Elisa, pelo preço de R\$ 43.473,55 (quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e três reais e cinquenta e cinco centavos). Foi apresentada a guia comprobatória do recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI). O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga, no corrente ano com o valor venal de R\$ 1.296,39. Ibitinga, 12 de Abril do ano de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,

(Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 195.820, 04/04/2024.

Selo Digital nº 120923321000000017838524C

R. 5 – 62.346. 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 Adilson Adriel Claudino, abriu ao senhor **ROBERTO JUNIOR MARTINS DA SILVA**, solteiro, já qualificado, um crédito do valor total de R\$ 109.608,61 (cento e nove mil, seiscentos e oito reais e sessenta e um centavos), que juntamente com recursos próprios do creditado, do valor de R\$ 47.757,39; e com complemento concedido pelo
(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 120923.2.0062346-26

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.346

FICHA

02

FICHA

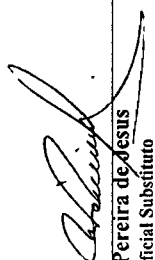
02

MATRÍCULA

62.346

Autenticação:

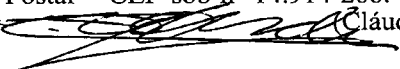
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

MATRÍCULA Nº 62.346. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

FGTS/União, forma de desconto, do valor de R\$ 32.634,00, 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 I", que deverá estar construído/legalizado até 31/01/2027, 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 4,7500% ao ano, efetiva de 4,8547% ao ano, e nominal e efetiva de 0,3958% 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\$ 556.45, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 23/03/2024, 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, 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\$ 159.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97. O prazo de carência previsto no § 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 Eduardo Alves de Souza e senhor Rodolfo de Toledo Ghelfi, nos termos das procurações publicadas lavradas no livro nº 11.497, página 05, em 06 de Julho de 2.023 e no livro nº 11.552, página 387, em 01 de Setembro de 2.023, 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 pelos devedores fiduciários, em caso de atraso na obra, prevalecendo a garantia fidejussória até seis (6) meses após o final da fase de construção. Ibitinga, 12 de Abril do ano de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,  (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 195.820, de 04/04/2024. Selo Digital nº 120923321000000017838624A

Av. 6 – 62.346. 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 530 da Rua "Paulo Buschiero", 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 1209233E10000000212613258.

Av. 7 – 62.346. O imóvel desta matrícula está cadastrado no Código de Endereçamento Postal – CEP sob nº 14.914-268. Ibitinga, 25 de Março de 2026. O Escrevente Autorizado,  (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº 206.695 em 10/10/2025. Selo Digital nº 1209233E1000000025934426S. (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 120923.2.0062346-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.346

FICHA

02

VERSO

Av. 8 – 62.346. Atendendo ao requerimento de nove (9) de março (03) do corrente ano, 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\$ 4.886,74, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 162.765,50, 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: IN01467820C. Ibitinga, 25 de março (03) do ano de dois mil e vinte e seis (2026). O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 206.695 em 10/10/2025. Selo Digital nº. 120923331000000025934526C.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62346, 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, 25 de março de 2026

Assinada Digitalmente

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 206695

Recibo: _____

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1209233C3000000025935526R



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E7BJ5-8E9PZ-JVLFC-L9XFC

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/E7BJ5-8E9PZ-JVLFC-L9XFC>

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

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