

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula

64.611

Ficha

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 247, da Quadra 9, 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, em 13,50 metros com o Lote nº 246 mais 6,50 metros com o lote nº 245; pelo lado esquerdo com o lote nº 248; e nos fundos com o lote nº 243, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se a 7,32 metros em linha reta e mais 14,36 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 03128200.

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: 1200483110A0000027183221N

TRANSPORTEAV.1/M.64.611.

Protocolo nº 278.384.

Data: 10 de Novembro de 2023.

Data: 26 de Setembro de 2023.

Procede-se a presente averbação para constar que, o referido imóvel foi objeto de INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, do empreendimento denominado "CASAPÁTIO TUPÃ - FASE 02", nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64 com redação dada pela Lei 14.382/2022, registrada sob o n.º 9 da matrícula n.º 60.164.

A Escr. Aut.ª.,

Selo Digital: 1200483310A0000033261223R

,Mara Silvia Ricardo.

TRANSPORTEAV.2/M.64.611.

Protocolo nº 283.323.

Data: 22 de Maio de 2024.

Data: 21 de Maio de 2024.

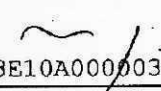
Procede-se a presente averbação de ofício, da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito

(continua no verso)

CNM N°:120048.2.0064611-22

Matrícula
64.611Ficha
1
Verso

Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, registrada sob o n° 136, na matrícula anterior n° 60.164, desta Serventia.

O Escr. Aut°, , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A00000348302242

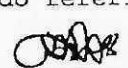
CANCELAMENTOAV.3/M.64.611.

Protocolo n° 284.877.

Data: 23 de Agosto de 2024.

Data: 29 de Julho 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 utilização da conta vinculada do FGTS do devedor e/ou opção pela caução de créditos do FGTS futuro, com caráter de escritura pública, artigo n.º 61 da Lei n.º 4.380/1964, alterada pela Lei n.º 5.049/66, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm, entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de terreno, mútuo para construção e constituição de garantia mediante alienação fiduciária do imóvel através do Programa Apoio à Produção de Habitações, e Programa Carta de Crédito FGTS, no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, contrato n. 8.7877.1948578-2, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 21 de junho 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.

A Escr. Aut°, , Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483310A000000355213240

VENDA E COMPRAR.4/M.64.611.

Protocolo n° 284.877.

Data: 23 de Agosto de 2024.

Data: 29 de Julho de 2024.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula à: GABRIELI MAISA DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, administradora, RG n. 558600384-SSP/SP, CPF n. 499.093.608-61, residente e domiciliada nesta cidade de Tupã, na Rua São João, n. 173, Jardim Nossa Senhora de Fátima, pelo valor de R\$ 189.999,96, sendo o valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R\$ 60.000,00, composto pela integralização dos valores: financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 134.826,96; recursos próprios: R\$ 37.805,00; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R\$ 0,00; da caução de

CNM N°:120048.2.0064611-22

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula

64.611

Ficha

2

créditos do FGTS futuro, se houve: R\$ 0,00; valor do desconto complemento concedido pelo FTGS/União: R\$ 17.368,00; sendo certo que, a operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASAPATIO TUPA FASE 2. ITBI isento.

A Escr. Aut^a., MAI, Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483210A00000355214240

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIAR.5/M.64.611.

Protocolo n° 284.877.

Data: 23 de Agosto de 2024.

Data: 29 de Julho de 2024.

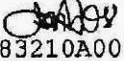
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, a proprietária GABRIELI MAISA DE SOUZA, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n. 9.514/97, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF. sob n. 00.360.305/0001-04, comparecendo como incorporadora e fiadora: ALEA S.A., inscrita no CNPJ sob n. 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP sob NIRE n° 35300567251, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, n. 289, Pavimento 8° e 9°, Sala n. 03, Centro; comparecendo como construtora e fiadora: CONSTRUTORA TENDA S.A., inscrita no CNPJ sob n. 71.476.527/0001-35, registrada na JUCESP sob NIRE n. 35300348206, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, n.° 289, Pavimento 8° e 9°, Sala n. 03, Centro, para garantia da dívida de R\$ 134.826,96, 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: 25/04/2027, Prazo de carência: 0 meses, Prazo de 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 5.1.2: Encargos no período de amortização: Prestação (a+j): R\$ 680,45; Tarifa Administrativa - TA: R\$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 24,54; Total: R\$ 704,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/07/2024; 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\$ 4.384,50; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel Para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 19.515,64; 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 aqui fica arquivada cujos

(continua no verso)

CNM N°:120048.2.0064611-22

Matrícula 64.611	Ficha 2
Verso	

valores serão atualizados na forma constante no título.

A Escr. Aut^a., , Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483210A0000035521524M

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO

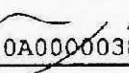
AV.6/M.64.611.

Protocolo n° 293.139.

Data: 13 de Agosto de 2025.

Data: 18 de Julho de 2025.

Pelo requerimento de 18 de Julho de 2025, da proprietária, nos termos do artigo 237-A, da Lei Federal n. 6.015/73, de conformidade com AV.472, da matrícula n. 60.164, e Carta de Habite-se n. 073/2025, expedida pela Municipalidade de Tupã, em 12 de março de 2025; e, com a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, aferição n. 90.016.91294/74-001, emitida em 13 de maio de 2025, procede-se a presente averbação de transporte para constar a edificação de um prédio residencial, com 45,63 metros quadrados, sob o n. 200, da RUA G, no imóvel objeto desta matrícula.

O Escr. Aut^a., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A00000382051251

CONSOLIDAÇÃO

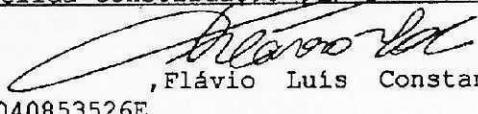
AV.7/M.64.611.

Protocolo n.° 296.979.

Data: 10 de junho de 2026.

Data: 30 de Dezembro de 2025.

Pelo Requerimento datado de 30 de dezembro de 2025, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI), n. 16050159, recolhido no valor de R\$ 5.858,34, 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.° 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 ocorrerá dentro do prazo de 120 dias.

A Escr. Aut^a., , Flávio Luís Constantino.
Selo Digital: 1200483310A0000040853526E

(continua na ficha n° _____)

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

64.611

ficha

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 nº 64611, foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP nº 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, 10/06/2026	



SELO DIGITAL

1200483C30A0000040398026W

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HD4UF-HUN6C-AUDJE-V7QZZ

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/HD4UF-HUN6C-AUDJE-V7QZZ>

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

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

CERTIDÃO - 296.979

PROTOCOLO Nº 296979, PRENOTADO EM 30 DE DEZEMBRO DE 2025
APRESENTANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
CREDOR CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
DEVEDOR GABRIELI MAISA DE SOUZA
TÍTULO INTIMAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEPÓSITO: R\$ 1.401,41
CUSTAS: R\$ 1.401,41
DESPESAS: R\$ 0,00
A RESTITUIR: R\$ 0,00

CERTIFICO que o presente título foi protocolado sob número acima do Livro 1 (Protocolo do Registro de Imóveis), tendo sido praticado o(s) seguinte(s) ato(s):

ATO: CT./M.64.611		VALOR BASE: R\$ 0,00		TEXTO: CERTIDÃO			
Oficial	Estado	Sec. Faz.	Reg. Civil	Tribunal	M.P.*	I.M.**	TOTAL
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05
					SELO DIGITAL: 1200483C30A0000040853426W		

ATO: AV.7/M.64.611		VALOR BASE: R\$ 195.278,02		TEXTO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE			
Oficial	Estado	Sec. Faz.	Reg. Civil	Tribunal	M.P.*	I.M.**	TOTAL
R\$ 366,72	R\$ 104,22	R\$ 71,34	R\$ 19,30	R\$ 25,17	R\$ 17,60	R\$ 18,34	R\$ 622,69
					SELO DIGITAL: 1200483310A0000040853526E		

Tabela e valores vigentes na data da prenotação.

COTA: UFESP(18,85)

Oficial	Estado	Sec. Faz.	Reg. Civil	Tribunal	M.P.*	I.M.**	Condução	TOTAL
R\$ 410,92	R\$ 116,78	R\$ 79,94	R\$ 21,63	R\$ 28,20	R\$ 19,72	R\$ 20,55	R\$ 0,00	R\$ 697,74

EMITIDA DOI.

* Ministério Público
** Imposto Municipal

Obs.:

TUPÃ, 10 de junho de 2026



FLAVIO LUIS CONSTANTINO
ESCREVENTE

51.507.101/0001-94
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DE TUPÃ
Rua Piratinins, 503 - Esquina com Guaranis
Centro - CEP 17600-100
Tupã - SP



51.507.101/0001-94
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

TUPÃ - SP



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HRTW4-VY2ZJ-79AN7-A7ZUE

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

Jose Leonardo Lacerda Da Rocha (CPF ***.364.601-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HRTW4-VY2ZJ-79AN7-A7ZUE>

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

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