

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula

64.633

Ficha

1

Tupã,

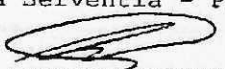
23 de Fevereiro de 2021

IMÓVEL: Um terreno, de formato regular, localizado na cidade de Tupã, Estado de São Paulo, com frente para a **Rua H (Trecho 2)**, no loteamento denominado "**Jardim Tupi**", correspondente ao **Lote nº 269**, da **Quadra 11**, 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 268; pelo lado esquerdo com o lote nº 270; e nos fundos com o lote nº 283, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se a 65,09 metros em linha reta e mais 19,17 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Rua B. Está localizado no lado ímpar do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03131300.

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: 1200483110A0000027181021T

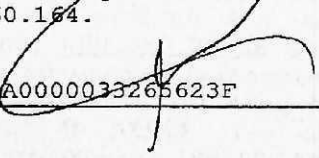
TRANSPORTEAV.1/M.64.633.

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. Autª., , Mara Silvia Ricardo.
Selo Digital: 1200483310A0000033265623F

TRANSPORTEAV.2/M.64.633.

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 nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito

(continua no verso)

Matrícula	64.633
Ficha	1
Versão	

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

O Escr. Aut., Mathheus Machado Yamamura.

Selo Digital: 1200483E10A000034832424W

CANCELAMENTO

AV.3/M.64.633.

Protocolo nº 283.155.

Data: 04 de Junho de 2024.

Data: 13 de Maio 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, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor e/ou opção pela cessão de direitos creditórios do FGTS futuro, com caráter de escritura pública, na forma do § 5.º do artigo n.º 61 da Lei n.º 4.380/1964, e outras obrigações do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei n.º 14.620/2023, contrato n.º 8.7877.1951959-8, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 25 de abril de 2024, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca transportada sob o n.º 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., Bruna Amaro Luiz Ribeiro.

Selo Digital: 1200483310A00000349A724D

VENDA E COMPRA

R.4/M.64.633.

Protocolo nº 283.155.

Data: 04 de Junho de 2024.

Data: 13 de Maio de 2024.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU O imóvel desta matrícula em construção** a: LUCAS MOREIRA DE MONTE, brasileiro, solteiro, maior, ajudante de produção, RG n.º 448077036SSP/SP, CPF n.º 384.297.768-93, residente e domiciliado na cidade de Tupã, na Rua Antônio Mendonça, n.º 131, Jardim Guanabara, pelo valor de R\$ 60.000,00, sendo o valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato e de R\$ 189.999,98, composto pela integralização dos valores: Valor do financiamento concedido pela CAIXA de R\$ 142.857,23; Valor do recursos próprios de R\$ 29.967,69; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 12.073,06; Valor da Cessão de Direitos Creditórios do FGTS futuro, se houver: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$ 5.102,00, sendo certo que, a operação ora contratada destina-se à aquisição/construção

CNM N°:120048.2.0064633-53

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

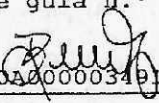
Matrícula

64.633

Ficha

2

de uma das unidades que compõem o empreendimento CASA PATIO FASE
2. ITBI isento, conforme guia n.º 20376.

A Escr. Autª., , Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 120048321040000034914824D

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIAR.5/M.64.633.

Protocolo n° 283.155.

Data: 04 de Junho de 2024.

Data: 13 de Maio de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, o proprietário LUCAS MOREIRA DE MONTE, já qualificado, 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 n.º 00.360.305/0001-04, comparecendo como incorporadora e fiadora: ALEA S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP sob NIRE n.º 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 n.º 71.476.527/0001-35, registrada na JUCESP sob NIRE n.º 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\$ 142.857,23, 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: 12/04/2027, Prazo de carência: 0 meses, Prazo de amortização: 420 meses; Com juros à Taxa Nominal de 4,5000% a.a.; Taxa Efetiva de 4,5939% a.a.; Taxa Nominal e Efetiva de 0.3750% 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\$ 676,08; Tarifa Administrativa - TA: R\$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 28,91; Total: R\$ 704,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/05/2024; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 6.3. 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\$ 17.162,04; 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 aqui fica arquivada cujos

(continua no verso)

CNM Nº: 120048.2.0064633-53

295.861 05/05/2026 14:02:41

valores serão atualizados na forma constante no título.

A Escr. Aut., Bruna Amaro Luiz Ribeiro.

Selo Digital: 1200483210A0000034914924B

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO

AV.6/M.64.633.

Protocolo nº 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 unidade, 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. 255, da RUA H, no imóvel objeto desta matrícula.

O Escr. Aut., Matheus Machado Yamamura.

Selo Digital: 1200483E10A0000038209525P

CONSOLIDAÇÃO

AV.7/M.64.633.

Protocolo nº 295.861.

Data: 05 de Maio de 2026.
Data: 05 de Novembro de 2025.

Pelo Requerimento datado de 05 de novembro de 2025, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI), recolhido no valor de R\$ 5.862,36, 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 ocorrerá dentro do prazo de 120 dias.

A Escr. Aut., Flávio Luis Constantino.

Selo Digital: 1200483310A00000405817269

(continua na ficha nº)

Verso

2

Ficha

64.633

Matrícula

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

64.633

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 64633, 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, 05/05/2026	



SELO DIGITAL

1200483C30A00000400564261

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: XN6T8-MPR9F-9K59S-VYF9F

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/XN6T8-MPR9F-9K59S-VYF9F>

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

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EEAMR-4USJH-QXVW6-CMRFA

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/EEAMR-4USJH-QXVW6-CMRFA>

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

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