

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 120923.2.0062445-20

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.445

FICHA

01

FICHA

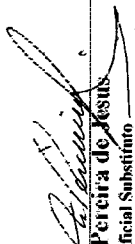
01

MATRÍCULA

62.445

Autenticação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um terreno situado na cidade de Tabatinga, desta comarca, no local denominado “Jardim Maria Luiza II”, com frente para a Rua “João Galvão da Cruz”, e que constitui o lote dezenove (19) da quadra nove (09), medindo dez (10) metros de frente, por vinte e um (21) metros e oitenta e nove (89) centímetros 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 dezoito (18), do lado esquerdo, com o lote vinte (20), e nos fundos com o lote quarenta e dois (42), todos da quadra 9, perfazendo a área de 218,90 metros quadrados. O terreno está distante 98,90 metros do início da curvatura da esquina com a Rua “Izidoro Lazarini”, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.305.019-00, como lote 19, da quadra 305, Jardim Maria Luiza II. Consta dos autos do loteamento “Jardim Maria Luiza II”, restrições quanto às edificações. **NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA:-** Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 03.101.127/0001-95, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35215632876, com sede na cidade de Jaú/SP, na Rua Ângelo Molan, nº 65, Jardim Conde do Pinhal I. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES:-** R. 1, em 05/10/2011; Av. 3, 4 e 5, e Loteamento registrado sob nº 6, em 23/04/2014, na Matrícula 36.724, do livro nº 2 de Registro Geral. Ibitinga, 04 de agosto de dois mil e vinte e três (2.023). O Escr. Autorizado, (Alan Emidio da Silva). Prot. 191.326, de 19/07/2023. Selo Digital nº. 120923311000000015620623U.

Av. 1 – 62.445. Conforme registro número nove (9), na matrícula nº 36.724, 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 II, 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 115, da Rua João Galvão da Cruz, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 173,27 metros quadrados, totalizando 218,90 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 10, na referida matrícula 36.724, nesta data, a incorporação do empreendimento “CASAPÁTIO TABATINGA II”, 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. 192.028, de 29/08/2.023. Selo Digital nº 1209233E1000000016183723Q.

Av. 2 – 62.445. Conforme o registro nº 13, na matrícula 36.724, 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\$ 4.386.276,90, 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 45 unidades habitacionais a serem construídas no empreendimento imobiliário denominado “**Casapátio Tabatinga II**”, registrado sob nº 9, na matrícula

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 120923.2.0062445-20

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

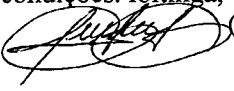
MATRÍCULA

62.445

FICHA

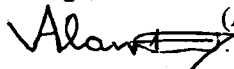
01

VERSO

36.724. Foram dados em garantia os imóveis das matrículas 62.400 ao 62.429 e da 62.440 ao 62.454, 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, 10 de junho de dois mil e vinte quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo) Prot. 196.933, de 28/05/2.024. Selo Digital nº 1209233E1000000018460324W.

CANCELADO

Av. 3 – 62.445. Conforme instrumento particular, contrato nº 8.7877.1972278-4, 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 08/07/2024, a credora Caixa Econômica Federal, autorizou, nos termos do item 1.5 do instrumento particular acima mencionado, o cancelamento da hipoteca averbada sob número dois (2) nesta matrícula. Ibitinga, 13 de setembro (09) de 2.024. O Escrevente Autorizado,  (Alan Emidio da Silva).- Prot. 199.212. Selo Digital nº. 1209233E10000000195967249.

R. 4 – 62.445. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 3 (três), a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada pelos procuradores, Sr. Eduardo Alves de Souza, CPF nº 418.351.758-30, 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 105/106, do livro nº 1.500, em 19/03/2024, - vendeu o terreno objeto desta unidade autônoma, ao Sr. **MARCOS APARECIDO QUINTINO**, brasileiro, solteiro, nascido em 09/06/1979, agricultor, portador do RG/SP nº 64.451.866-2, CPF/MF nº 028.325.789-00, residente e domiciliado na cidade de Ibitiporã/PR, na Rua Santa Maria, número 466, Taquara do Reino, pelo preço de R\$ 45.004,94. 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\$ 1.561,21. Ibitinga, 13 de setembro (09) de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,  (Alan Emidio da Silva).- Prot. 199.212. Selo Digital nº. 120923321000000019596824V.

R. 5 – 62.445. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 03 (três) e registrado sob nº 04 (quatro), a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília – DF, representada por Victor Cezar Ninno Cestari, brasileiro, solteiro, economiário, inscrito no CPF sob nº 309.245.568-11, abriu ao Sr. **MARCOS APARECIDO QUINTINO**, brasileiro, solteiro, maior, já qualificado, um crédito do valor total de R\$ 108.124,89, que juntamente com recursos próprios do creditado, do valor de R\$ 75.849,11, e desconto/complemento concedido pelo FGTS/União, do valor de R\$ 6.026,00, totalizam R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), que se destina à aquisição do terreno e a construção de uma unidade autônoma residencial objeto desta matrícula, que compõe o empreendimento (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 120923.2.0062445-20

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IBITINGA - SP

CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA

62.445

FICHA

02

FICHA

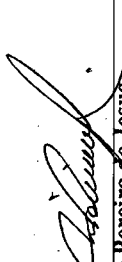
02

MATRÍCULA

62.445

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

MATRÍCULA Nº 62.445. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

denominado "CASAPÁTIO TABATINGA II", que deverá estar construído/legalizado até 08/07/2027, sendo que o crédito aberto deverá ser restituído à Caixa, através de 393 meses, pelo Sistema de Amortização: Price, acrescida dos juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, efetiva de 5,1161% ao ano, e nominal e efetiva de 0,4167% 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\$ 599,42, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 12/08/2024. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como o fiel cumprimento das obrigações assumidas, o creditado 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\$ 187.450,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997. O prazo de carência previsto no Parágrafo 2º do Artigo 26 da Lei de Alienação Fiduciária foi estabelecido em 15 (quinze) 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, Sr. Eduardo Alves de Souza, CPF nº 418.351.758-30, e Sr. Ricardo Lucas Oliveira, CPF nº 494.221.428-90, 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 (seis) de julho (07) de 2.023, e procuração pública lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 387, do livro nº 11.522, em 1º (primeiro) de setembro (09) de 2.023, respectivamente, assinaram o contrato assumindo solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da dívida com seus acréscimos, como principais pagadoras das obrigações assumidas pelo devedor fiduciante, em caso de atraso na obra, prevalecendo a garantia fidejussória até 6 meses após o final da fase de construção. Ibitinga, 13 de setembro (09) de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,

(Alan Emidio da Silva).-

Prot. 199.212.

Selo Digital nº. 120923321000000019596924T.

Av. 6 – 62.445. Conforme requerimento passado na cidade de Tabatinga/SP, em 14/07/2025, assinado digitalmente, apresentado com o Habite-se nº 007/2025, expedido em 05/03/2025, pela Prefeitura Municipal de Tabatinga/SP, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.016.27331/79-001, emitida em 08/08/2025, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, e outros documentos, - 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 115 da Rua "João Galvão da Cruz", e que não existe débito previdenciário junto ao INSS, com relação à construção da referida unidade autônoma. O documento foi transmitido e recepcionado no dia 15 (quinze) de julho (07) de 2025, protocolado sob número 204.722, por meio eletrônico no site ONR – <https://www.oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central: AC010590938, devolvido com exigência em 16/07/2025, reapresentado em 11/08/2025, devolvido e reapresentado novamente em 12 de agosto (08) de 2025, e averbado nesta data. Ibitinga, 13 de agosto (08) de dois mil e vinte e cinco (2025). O Escrevente Autorizado,

(Alan Emidio da Silva).-

Prot. 204.722, de 15/07/2025.

Selo Digital nº. 1209233E10000000231752251.

Av. 7 – 62.445. O imóvel desta matrícula está cadastrado no Código de Endereçamento Postal – CEP sob nº 14.914-232. Ibitinga, 15 de Julho de 2026. O Escrevente Autorizado,

(Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 207.905 em 05/12/2025.

Selo Digital nº. 1209233E1000000027089226M.

(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 120923.2.0062445-20

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.445

FICHA

02

VERSO

Av. 8 – 62.445. Atendendo ao requerimento de dezenove (19) de Junho (06) do corrente, 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\$ 5.781,59, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 192.593,92, 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.: IN01502609C. Ibitinga, 15 de Julho (07) de dois mil e vinte e seis (2026). O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 207.905 em 05/12/2025. Selo Digital nº. 1209233310000000270893266.

CERTIDÃO

CERTIFICADO E DOU FE

que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62445, 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, 15 de julho 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 207905

Recibo: _____

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 12092333C3000000027098526H



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RKVQR-XJ9VC-T5JZQ-D6QT5

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/RKVQR-XJ9VC-T5JZQ-D6QT5>

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

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