

CNM N°:120048.2.0064681-06

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula

64.681

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 J, no loteamento denominado "Jardim Tupi", correspondente ao Lote n° 317, da Quadra 12, 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 n° 316; pelo lado esquerdo com o lote n° 318; e nos fundos com o lote n° 309, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se 19,38 metros em linha reta e mais 9,10 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 n° 03136100.

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 n° 259.431.

O Oficial, , José Leonardo Lacerda da Rocha.
Selo Digital: 1200483110A0000027176221M

TRANSPORTEAV.1/M.64.681.

Protocolo n° 282.145.

Data: 19 de Abril de 2024.

Data: 01 de Abril de 2024.

Procede-se a presente averbação para constar que, o referido imóvel foi objeto de INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, do empreendimento denominado "CASAPATIO TUPÃ - FASE 03", nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64 com redação dada pela Lei 14.382/2022, registrada sob o n. 105 da matrícula n. 60.164.

A Escr. Aut^a.

Selo Digital: 1200483E10A000000345971240

,Mara Silvia Ricardo.

TRANSPORTEAV.2/M.64.681.

Protocolo n° 284.402.

Data: 29 de Julho de 2024.

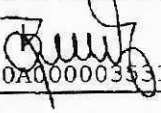
Data: 10 de Julho de 2024.

Procede-se a presente averbação de ofício, da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, registrada

(continua no verso)

Matrícula
64.681Ficha
1
Verso

sob o nº 228, na matrícula anterior nº 60.164, desta Serventia.

A Escr. Aut^ª., , Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483E10A0000035311124A

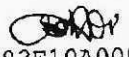
CANCELAMENTOAV.3/M.64.681.

Protocolo nº 285.401.

Data: 03 de Setembro de 2024.

Data: 20 de Agosto 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 caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo n. 61 da Lei n. 4.380/1964, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de aquisição de terreno e mútuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei n. 14.620 de 13 de julho de 2023 e Portaria MCID n. 1.295, de 05 de outubro de 2023, contrato n. 8.7877.2022349-4, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 26 de julho 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^ª., , Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483E10A00000035610924S

VENDA E COMPRAR.4/M.64.681.

Protocolo nº 285.401.

Data: 03 de Setembro de 2024.

Data: 20 de Agosto de 2024.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula à: EDINEI HIROSHI NAGAHASHI, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar, CNH n. 03603832496-DETRAN/SP, CPF n. 260.762.858-00, residente e domiciliado nesta cidade de Tupã, na Avenida Anibal Davoli, n. 360, Parque Residencial Casari, pelo valor de R\$ 190.000,00, 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\$ 124.857,00; recursos próprios: R\$ 53.456,00; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R\$ 0,00; da cessão de Direitos creditórios do FGTS futuro, se houve: R\$ 0,00; valor do desconto complemento concedido pelo FTGS/União: R\$ 11.687,00; sendo certo que, a operação ora contratada destina-

CNM N°:120048.2.0064681-06

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

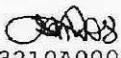
Matrícula

64.681

Ficha

2

se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASAPATIO TUPA FASE III. ITBI isento, conforme guia n. 20758.

A Escr. Autª., , Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483210A0000035611024X

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIAR.5/M.64.681.

Protocolo n. 285.401.

Data: 03 de Setembro de 2024.

Data: 20 de Agosto de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, o proprietário EDINEI HIROSHI NAGAHASHI, 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\$ 124.857,00, 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: 26/07/2027, Prazo de carência: 0 meses; Prazo de amortização: 314 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\$ 677,32; Tarifa Administrativa - TA: R\$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 94,02; Total: R\$ 771,34; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/08/2024; 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\$ 3.955,69, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 14.856,18; 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

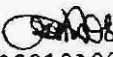
(continua no verso)

CMM N°:120048.2.0064681-06

Matrícula
64.681Ficha
2

Verso

valores serão atualizados na forma constante no título.

A Escr. Autª., , Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483210A0000035611124V

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃOAV.6/M.64.681.

Protocolo nº 297.180.

Data: 03 de Fevereiro de 2026.

Data: 12 de Janeiro de 2026.

Pelo requerimento de 26 de janeiro de 2026, da construtora ALEA S. A., já qualificada, transmitido e recepcionado eletronicamente, e nos termos do artigo 237-A, da Lei Federal n. 6.015/73, conforme Carta de Habite-se nº 182/2025, fornecida pela Municipalidade de Tupã, aos 26 de junho de 2025, e a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, aferição nº 90.016.47897/76-001, emitida aos 17 de julho de 2025, procede-se a presente averbação de transporte para constar que, pela AV. 488 da matrícula 60.164, foi edificado no imóvel desta matrícula, um prédio residencial, com 45.63 metros quadrados, sob o nº 40 da RUA "J".

A Escr. Autª.,

Selo Digital: 1200483E10A0000039886126C

,Mara Silvia Ricardo.

CONSOLIDAÇÃOAV.7/M.64.681.

Protocolo n.º 298.012.

Data: 09 de junho de 2026.

Data: 20 de Fevereiro de 2026.

Pelo Requerimento datado de 20 de fevereiro de 2026, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI), recolhido no valor de R\$ 5.856,02, 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 ocorreu dentro do prazo de 120 dias.

A Escr. Autª.,

Selo Digital: 1200483310A0000040849526A

,Flavio Luis Constantino.

(continua na ficha nº)

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

64.681

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 64681, 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 fê.	Emolumentos 45,88 Estado 13,04 Sec. Fazenda 8,92 Registro Civil 2,41 Trib. Justiça 3,15 Ministério Público 2,20 Imposto Municipal 2,29 TOTAL 77,89
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 Escrivente Autorizado
Tupã, 09/06/2026	



SELO DIGITAL

1200483C30A0000040437826S

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: A7MTC-NPE48-VXQMW-Q39Z3

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/A7MTC-NPE48-VXQMW-Q39Z3>

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: G9HYJ-CM726-NA7U3-TK8LR

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/G9HYJ-CM726-NA7U3-TK8LR>

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

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