

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula
64.802Ficha
1

Tupã,

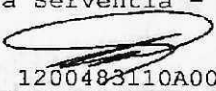
23 de Fevereiro de 2021

IMÓVEL: Um terreno, de formato regular, localizado na cidade de Tupã, Estado de São Paulo, com frente para a **Rua E**, no loteamento denominado "**Jardim Tupi**", correspondente ao **Lote nº 438**, da **Quadra 17**, 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 437; pelo lado esquerdo com o lote nº 439; e nos fundos com o lote nº 451, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se 51,71 metros em linha reta e mais 13,54 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Rua C. Está localizado no lado ímpar do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03148200.

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: 1200483110A0000027164121S

TRANSPORTEAV.1/M.64.802.

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 "CASAPATIO 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. 9 da matrícula n. 60.164.

A Escr. Aut^a.,

Selo Digital: 1200483310A00000332722230

,Mara Silvia Ricardo.

TRANSPORTEAV.2/M.64.802.

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 Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, registrada

(continua no verso)

64.802		Matrícula	
1		Ficha	
Verso		Ficha	

sob o n° 136, na matrícula anterior n° 60.164, desta Serventia.

O Escri. Aut.,
Matheus Machado Yamamura.

Selo Digital: 1200483E10A0000024835724N

CANCELAMENTO DE HIPOTECA
AV.3/M.64.802.
Protocolo n° 289.772.
Data: 21 de Fevereiro de 2025.
Data: 11 de Fevereiro de 2025.

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, 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 de Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei n. 14.620 de 13 de julho de 2023 e Portaria MCI n. 1.295, de 05 de outubro de 2023, contrato n. 8.7877.2213396-4, celebrado nesta cidade e Comarca de Tupã, aos 13 de janeiro de 2025, transmitido e recepcionado por meio eletrônico, 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.

O Subst.º do Oficial,
Selo Digital: 1200483310A00000369662625Y
, José Carlos Jassi.

VENDA E COMPRA
R.4/M.64.802.
Protocolo n° 289.772.
Data: 21 de Fevereiro de 2025.
Data: 11 de Fevereiro de 2025.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU O imóvel desta matrícula a: JHONATAN WESTLEY SANTOS DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, mecânico manutenção montador preparador operador de maq e aparelhos prod indust, RG n.º 451614926, CPF n.º 431.705.048-00, residente e domiciliado na cidade de Tupã/sp, na Rua Esperança, N.º424, Vila Santa Helena, pelo valor de R\$ 190.000,00, sendo o valor da compra e venda do terreno e de R\$ 60.000,00, composto pela integralização dos valores: financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 152.000,00; recursos próprios: R\$ 16.072,00; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R\$ 0,00; valor da cessão de direitos creditórios do FGTS futuro, se houver: R\$ 0,00; valor do desconto complemento concedido pelo

2

(continua na ficha n°)

CNM N°:120048.2.0064802-31

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula
64.802Ficha
2

FTGS/União: R\$ 11.928,00; Valor da subvenção FPHIS: R\$ 10.000,00, 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, conforme guia n. 21535/2025.

O Subst°. do Oficial, José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483210A0000036963725Y

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

R.5/M.64.802.

Protocolo n° 289.772.

Data: 21 de Fevereiro de 2025.

Data: 11 de Fevereiro de 2025.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, o proprietário JHONATAN WESLEY SANTOS DA ROCHA, 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° 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.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° 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.º 289, Pavimento 8º e 9º, Sala n.º 03, Centro, para garantia da dívida de R\$ 152.000,00, 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: 25/04/2027, 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 mensal inicial (a+j): R\$ 719,35; Tarifa Administrativa - TA: R\$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 26,41; Total: R\$ 745,76; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/02/2025; 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\$ 18.260,40; 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

(continua no verso)

CNM Nº: 120048.2.0064802-31

296.191 05/05/2026 14:34:35

Instrumento particular, do qual uma via aqui fica arquivada cujos valores serão atualizados na forma constante no título.

Jose Carlos Jassi.

Selo Digital: 1200483210A0000036965825W

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO

AV.6/M.64.802.

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 união, averiguação 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. 75, da RUA E, no imóvel objeto desta matrícula.

O Escr. Aut.,
Matheus Machado Yamamura.

Selo Digital: 1200483E10A0000038216125Y

CONSOLIDAÇÃO

AV.7/M.64.802.

Protocolo n.º 296.191.

Data: 05 de Maio de 2026.
Data: 19 de Novembro de 2025.

Pelo Requerimento datado de 19 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\$ 9.514/97, foi autorizada a presente averbação de consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária 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. Aut.,
Flavio Luis Constantino.

Selo Digital: 1200483310A00000405839263

(continua na ficha nº

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

64.802

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 64802, 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: <u>[ASSINATURA DIGITAL]</u>
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.	RICARDO MARTINS FERREIRA Escrevente Autorizado
Tupã, 05/05/2026	



SELO DIGITAL

1200483C30A0000040055726W

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: AK2QE-2TLXV-WMEQJ-3QQ8K

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/AK2QE-2TLXV-WMEQJ-3QQ8K>

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: 6TTZT-NRFPPF-AYQF9-ZSDCE

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/6TTZT-NRFPPF-AYQF9-ZSDCE>

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

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