

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 120923.2.0062359-84

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.359

FICHA

01

FICHA

01

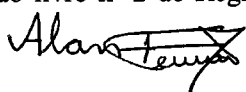
MATRÍCULA

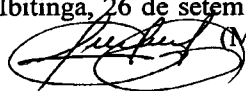
62.359


Darcy Marques Salles
Oficial

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um terreno situado na cidade de Tabatinga, desta comarca, no local denominado “Jardim Maria Luiza I”, com frente para a rua José Factore, e que constitui o lote dez (10) da quadra um (01), medindo nove (9) metros e vinte (20) centímetros de frente, por vinte e um (21) metros e cinquenta (50) 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 nove (09), do lado esquerdo, com o lote onze (11), e nos fundos confrontando com o lote quarenta e dois (42), todos da quadra um (01), perfazendo a área de 197,80 metros quadrados. O terreno está distante 76,00 metros do início da curvatura da esquina com a rua Mauro Benelli, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.203.010-00, como lote 10, da quadra 203, Jardim Maria Luiza I. Consta dos autos do loteamento restrições quanto às edificações. **NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA:-** Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 03.101.127/0001-95, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE nº 35215632876, com sede da cidade de Jaú/SP, na Rua Ângelo Molan, nº 65, Jardim Conde do Pinhal I. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES:-** Registro 3, na Matrícula nº 34.626, em 13 de Julho de 2.011; Registro 2, na Matrícula nº 34.347, em 16 de Agosto de 2.011, e Loteamento registrado sob nº 4, em 11/03/2014, na Matrícula nº 37.673 do livro nº 2 de Registro Geral. Ibitinga, 28 de julho de 2.023. O Escrevente Autorizado,  (Alan Emidio da Silva). Prot. 191.364, de 21/07/2023. Selo Digital nº. 120923311000000015536923H.

Av. 1 – 62.359. Conforme registro número seis (6), na matrícula nº 37.673, 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 I, 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 85 da Rua José Factore com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 152,17 metros quadrados, totalizando 197,80 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 7, na referida matrícula 37.673, nesta data, a incorporação do empreendimento “CASAPÁTIO TABATINGA I”, 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 Esc. Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 192.173, de 06/08/2.023. Selo Digital nº 1209233E1000000016192723P.

Av. 2 – 62.359. Conforme o registro nº 10, na matrícula 37.673, 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\$ 5.590.700,45, 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 60 unidades habitacionais a serem construídas no empreendimento

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 120923.2.0062359-84

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

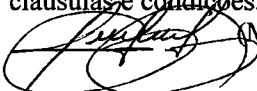
MATRÍCULA

62.359

FICHA

01

VERSO

imobiliário denominado “Casapátio Tabatinga I”, registrado sob nº 6, na matrícula 37.673. Foram dados em garantia os imóveis das matrículas 62.339 ao 62.358, 50.669, e da 62.359 ao 62.397, 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, 08 de março (03) do ano de 2.024. O Escrevente Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo) Prot. 195.204, de 05/03/2.024. Selo Digital nº 1209233E1000000017444324Y.

Av. 3 – 62.359. Conforme requerimento passado nesta cidade, em 16/12/2024, assinado digitalmente, apresentado com o Habite-se nº 044/2024, expedido em 21/11/2024, pela Prefeitura Municipal de Tabatinga/SP, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.016.27290/74-001, emitida em 04/12/2024, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, - 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 número 85 da Rua “José Factore”, e que não existe débito previdenciário com relação à construção da referida unidade autônoma. O documento foi transmitido e recepcionado no dia 31/01/2025, protocolado sob nº 201.969, por meio eletrônico no site ONR – <https://www.oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central: AC005056428, devolvido com exigência em 05/02/2025, reapresentado em 06/02/2025, ficou aguardando pagamento dos emolumentos, e averbado nesta data. Ibitinga, 12 de fevereiro (02) de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado,  (Alan Emidio da Silva).- Prot. 201.969, de 31/01/2025. Selo Digital nº 1209233E10000000212626251.

Av. 4 – 62.359. O imóvel desta matrícula está cadastrado com o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 14914-266. Ibitinga, 10 de Outubro do ano de 2.025. O Esc. Autorizado,  (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 206.575, de 07/10/2025. Selo Digital nº 1209233E1000000023964725M

Av. 5 – 62.359. Conforme instrumento particular, contrato nº 8.7877.2406376-9, 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 17 de Julho do corrente ano, e termo de rerratificação datado de 24/09/2025, 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, 10 de Outubro do ano dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado,  (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 206.575, de 07/10/2025. Selo Digital nº: 1209233G1000000023964825G

(CONTINUA NA FICHA 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 120923.2.0062359-84

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.359

FICHA

02

FICHA

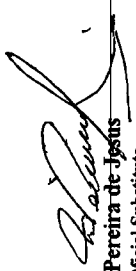
02

MATRÍCULA

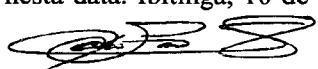
62.359

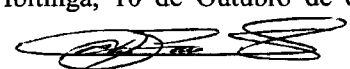
Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

MATRÍCULA Nº 62.359. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

R. 6 – 62.359. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 6 (cinco), a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada pelas procuradoras Doane Milene Machado, brasileira, solteira, maior, agente de vendas viabilizadora, RG/SP nº 40.65.210-7, CPF nº 435.100.288-30 e Ivana dos Santos, divorciada, analista de repasse, CPF. 007.553.319-74, nos termos da procuração pública lavrada no 7º Tabelião de Notas de Campinas/SP, às páginas 277/280, do livro nº 1592, em 15/07/2025, - vendeu o imóvel desta matrícula ao senhor **JOÃO PEDRO DE GODOY**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 02/02/2006, vendedor domicílio ambulantes, bancas, portador do RG/SP nº 63.752.406-8, CPF nº 569.981.038-24, residente e domiciliado na cidade de Tabatinga/SP, à Rua Sebastião Venâncio, 185, Jardim Santa Maria, pelo preço de R\$ 157.607,38. 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\$ 5.029,99. O Instrumento Particular foi transmitido em 06/10/2025 e recepcionado em 07/10/2025, por meio eletrônico no site ONR - <https://oficioeletronico.com.br>, Código de Remessa na central: AC011931214, e protocolado nesta Serventia sob nº 206.575, ficou aguardando o pagamento dos emolumentos, motivo pelo qual o registro está sendo efetuado nesta data. Ibitinga, 10 de Outubro de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Esc. Autorizado,  (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 206.575, de 07/10/2025. Selo Digital nº: 1209233210000000239649256

R. 7 – 62.359. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 5 e registrado sob nº 6, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, representada por José Mario Gasparini, brasileiro, casado, economiário, inscrito no CPF nº 262.856.798-94, abriu ao senhor JOÃO PEDRO DE GODOY, solteiro, maior, já qualificado, um crédito do valor total de R\$ 126.006,03, que juntamente com recursos próprios do creditado, do valor de R\$ 15.284,35, e valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, de R\$ 16.317,00, totalizam R\$ 157.607,38, que se destina à aquisição do imóvel desta matrícula, que compõe o empreendimento denominado “CASAPÁTIO TABATINGA I”, sendo que o crédito aberto deverá ser restituído à Caixa, através de 420 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 prêmios de Seguro MIP e DFI, do valor total de R\$ 659,99, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 20/08/2.025. 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**, a unidade autônoma 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 art. 24 da Lei nº 9.514/1997. O prazo de carência previsto no § 2º do Art. 26 da Lei 9.514/97, foi estabelecido em 15 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As empresas ALEA S.A., na qualidade de incorporadora e fiadora; e CONSTRUTORA TENDA S.A., na qualidade de construtora e fiadora, ambas já qualificadas, e representadas Doane Milene Machado e Ivana dos Santos, já qualificadas, conforme as procurações públicas lavradas no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 171, do livro nº 11.800, em 16 de Maio 2.025 e à página 171, do livro nº 11.796, em 14 de Maio de 2.025, respectivamente, assinaram o contrato. Ibitinga, 10 de Outubro de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado,  (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 206.575, de 07/10/2025. Selo Digital 120923321000000023965025N

(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 120923.2.0062359-84

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.359

FICHA

02

VERSO

Av. 8 – 62.359. Atendendo ao requerimento de nove (9) 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\$ 5.696,01, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 189.741,02, 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 sete (7). 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 número: IN01530718C. Ibitinga, 18 de Junho (6) de dois mil e vinte e seis (2026). O Escr. Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 208.879 em 27/01/2026.
Selo Digital nº. 120923331000000026794726W.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ

que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62359, 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, quinta-feira, 18 de junho de 2026

Assinada Digitalmente

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 45,88
Ao Estado	R\$ 13,04
A Sec. da Faz.	R\$ 8,92
Ao Reg. Civil	R\$ 2,41
Ao TJSP	R\$ 3,15
Ao M.P	R\$ 2,20
Ao ISS	R\$ 1,38

TOTAL R\$ 76,98
PROTOCOLO Nº 208879

Recibo: _____

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 12092333C3000000026796226K



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YFGPM-CBC43-AB6L3-BYXFP

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/YFGPM-CBC43-AB6L3-BYXFP>

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

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