298.422 02/09/2026 14:23:14

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula	Ficha
64.755	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 L**, no loteamento denominado **"Jardim Tupi"**, correspondente ao **Lote nº 391**, da **Quadra 14**, 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 390; pelo lado esquerdo com o lote nº 392; e nos fundos com o lote nº 371, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se 22,93 metros em linha reta e mais 13,77 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Avenida A. Está localizado no lado par do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03143500.

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: 1200483110A0000027168821A

TRANSPORTE
AV.1/M.64.755.
Protocolo nº 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 **"CASAPÁTIO 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. Autª., ,Mara Silvia Ricardo.
Selo Digital: 1200483E10A0000034811724X

TRANSPORTE
AV.2/M.64.755.
Protocolo nº 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 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)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ons.org.br/validar/AAMJBDLJMA8X1H2-NQE22-3M72C.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ons.org.br/validar/AAMJBDLJMA8X1H2-NQE22-3M72C.

298.422 02/09/2026 14:23:14

Matrícula 64.755 | Ficha 1 Verso

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

A Escr. Autª., ,Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483E10A0000036818424X

CANCELAMENTO
AV.3/M.64.755.
Protocolo nº 287.468.

Data: 25 de Novembro de 2024.
Data: 01 de Novembro 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 do 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. 8.7877.2103371-0, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 10 de outubro 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.

O Escr. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A0000036319924K

VENDA E COMPRA
R.4/M.64.755.
Protocolo nº 287.468.

Data: 25 de Novembro de 2024.
Data: 01 de Novembro de 2024.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU o imóvel desta matrícula** a: ZULY ALIDA MARTINEZ LOPEZ, venezuelana, solteira, maior, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, Portador de identidade estrangeiro n.º F320314-9, expedida por Polícia Federal/SP, CPF n.º 709.807.872-70, residente e domiciliada na cidade de Tupã, na Rua Monteiro Lobato, n.º 61, Parque Presidente Kenedy, 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$ 134.826,94; recursos próprios: R$ 37.817,06; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R$ 0,00; valor da cessão de Direitos creditórios do FGTS futuro, se houver: R$ 0,00; valor

(continua na ficha nº _____)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VAMX3-MM3B6-TA7LA-4RQHT.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/L3DLJ-MAYH2-NQE22-3M72C.

do desconto complemento concedido pelo FTGS/União: R$ 17.356,00; sendo certo que, a operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASAPATIO TUPA FASE III. ITBI isento, conforme guia n. 21152.

O Escr. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000036320024X

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.5/M.64.755.
Protocolo nº 287.468.

Data: 25 de Novembro de 2024.
Data: 01 de Novembro de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, a proprietária ZULY ALIDA MARTINEZ LOPEZ, já qualificada, **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 nº 00.360.305/0001-04, comparecendo como incorporadora e fiadora: ALEA S.A., inscrita no CNPJ sob nº 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP sob NIRE nº 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 nº 71.476.527/0001-35, registrada na JUCESP sob NIRE nº 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$ 134.826,94**, 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: 30/07/2027, Prazo de carência: 0 meses; Prazo de amortização: 420 meses; Com juros à Taxa Nominal de 5,00% a.a.; Taxa Efetiva de 5,1161% a.a.; Taxa Nominal e Efetiva de 0.4167% 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$ 680,45; Tarifa Administrativa - TA: R$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 24,54; Total: R$ 704,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 11/11/2024; 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$ 22.613,35; 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

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AAM30DLMMAYHT2-NQEFR2-M72C.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AAM30DLMMAYHT2-NQEFR2-M72C.

arquivada cujos valores serão atualizados na forma constante no título.

O Escr. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000036320124V

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO
AV.6/M.64.755.
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 100 da RUA "L"**.

A Escr. Autª., ,Mara Silvia Ricardo.
Selo Digital: 1200483E10A0000039700726L

CONSOLIDAÇÃO
AV.7/M.64.755.
Protocolo nº 298.422.

Data: 02 de Setembro de 2026.
Data: 12 de Março de 2026.

Pelo Requerimento datado de 10 de julho de 2026, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI) emitida pela Prefeitura Municipal de Tupã/SP, recolhido no valor de R$ 5.853,94, nos termos do parágrafo 3º do artigo 26 da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação de **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF; inscrita no CNPJ sob o 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.

O Escr. Autº., , Rafael Aparecido de Souza.
Selo Digital: 1200483310A0000041496326 9

(continua na ficha nº)

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VAMX3-MM3B6-TA7LA-4RQHT. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/L3DLJ-MAYH2-NQE22-3M72C.

298.422 02/09/2026 14:23:14

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
64.755	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 n.º **64755**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP n.º 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 ..... : 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** **Escrevente Autorizado**
Tupã, 02/09/2026	

SELO DIGITAL

1200483C30A0000040584126Y

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: www.selodigital.tjsp.jus.br

RI 180

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AAM13DLMMAAVHI2-NQ4RQ-M72C.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AAM13DLMMAAVHI2-NQ4RQ-M72C.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: VAMX3-MM3B6-TA7LA-4RQHT

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/VAMX3-MM3B6-TA7LA-4RQHT

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VAMX3-MM3B6-TA7LA-4RQHT.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/L3DLJ-MAYH2-NQE22-3M72C.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: L3DLJ-MAYH2-NQE22-3M72C

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/L3DLJ-MAYH2-NQE22-3M72C

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/L3DLJ-MAYH2-NQE22-3M72C.