298.420 02/09/2026 14:26:04

CNM Nº: 120048.2.0064677-18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula	Ficha
64.677	1

Tupã, 23 de Fevereiro de 2021

IMÓVEL: Um terreno, de formato irregular, localizado na cidade de Tupã, Estado de São Paulo, com frente para a **Rua I**, no loteamento denominado **"Jardim Tupi"**, correspondente ao **Lote nº 313**, da **Quadra 12**, medindo de frente 3,15 metros em linha reta mais 19,17 metros em curva com raio de 9,00 metros, confrontando com a referida rua; aos fundos medindo 6,88 metros confrontando com o lote nº 314; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 20,00 metros confrontando com o Lote nº 312, e pelo lado esquerdo, medindo 7,34 metros confrontando com a Rua B, perfazendo uma área de 202,84 metros quadrados. Situa-se na confluência da Rua I com a Rua B. Está localizado no lado ímpar do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03135700.

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: 1200483110A0000027176621E

TRANSPORTE
AV.1/M.64.677. Data: 19 de Abril de 2024.
Protocolo nº 282.145. 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: 1200483E10A0000034596324L

TRANSPORTE
AV.2/M.64.677. Data: 29 de Julho de 2024.
Protocolo nº 284.402. 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 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.ons.org.br/validate/K59U4-RNJ59-G4UN4-AR7ZH-FCUFV.

Matrícula 64.677 | Ficha 1 Verso

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

A Escr. Autª., ,Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483E10A00000353107242

CANCELAMENTO
AV.3/M.64.677.
Protocolo nº 285.404.

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 - Programa Casa Paulista - apoio ao crédito habitacional - com utilização da conta vinculada do FGTS do devedor e/ou opção pela caução de créditos do FTGS futuro, com caráter de escritura pública, artigo n.º 61 da Lei n.º 4.380/1964, alterada pela Lei n.º 5.049/66, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm, entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de terreno, mútuo para construção e constituição de garantia mediante alienação fiduciária do imóvel através do Programa Apoio à Produção de Habitações, e Programa Carta de Crédito FGTS, no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, contrato n. 8.7877.2014117-0, 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. Autª., ,Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483E10A00000356161242

VENDA E COMPRA
R.4/M.64.677.
Protocolo nº 285.404.

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: ISABELE CAROLINA BARBOSA, brasileira, solteira, maior, auxiliar, RG n. 45348749X-SSP/SP, CPF n. 434.344.598-47, residente e domiciliada nesta cidade de Tupã, na Rua Vista Alegre, n. 767, Jardim Itaipu, 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$ 143.539,25; recursos próprios: R$ 29.452,75; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R$ 0,00; da cessão de Direitos creditórios do FGTS futuro, se houve: R$ 0,00; valor do

(continua na ficha nº _____)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TEHFU-DZ5B6-GJUN4-4FZZ3.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/K59U4-NUS9U-AR7ZH-FCUFV.

298.420 02/09/2026 14:26:04

desconto complemento concedido pelo FTGS/União: R$ 17.008,00; 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. 20763.

A Escr. Autª., ,Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483210A00000356162240

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.5/M.64.677.
Protocolo nº 285.404.

Data: 03 de Setembro de 2024.
Data: 20 de Agosto de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, a proprietária ISABELE CAROLINA BARBOSA, 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 n. 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$ 143.539,25**, 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: 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 (a+j): R$ 679,30; Tarifa Administrativa - TA: R$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 25,69; Total: R$ 704,99; 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$ 4.384,50, Diferencial na Taxa de Juros: R$ 20.497,56; 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)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ornrcontrol.com.br/validate/K5UU4-RZ5B6-GJHN4-4FZZ3
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ornrcontrol.com.br/validate/K5UU4-RZ5B6-GJHN4-4FZZ3

valores serão atualizados na forma constante no título.

A Escr. Autª., ,Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483210A0000035616324M

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO
AV.6/M.64.677. Data: 03 de Fevereiro de 2026.
Protocolo nº 297.180. 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 15 da RUA "I"**.

A Escr. Autª., ,Mara Silvia Ricardo.
Selo Digital: 1200483E10A0000039685 3269

CONSOLIDAÇÃO
AV.7/M.64.677. Data: 02 de Setembro de 2026.
Protocolo nº 298.420. Data: 12 de Março de 2026.

Pelo Requerimento datado de 18 de agosto 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$ 5.885,94 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 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: 1200483310A0000041497 3268

(continua na ficha nº _____)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TEHFU-DZ5B6-GJUN4-4FZZ3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/K59U4-NUS9U-AR7ZH-FCUFV.

298.420 02/09/2026 14:26:04

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
64.677	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 **64677**, 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

1200483C30A0000040586026Y

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

R1 180

Documento assinado no Assinador GOV.BR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.gov.br/validate/K55U4-RZ5B6-GJHN4-4FZZ3
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: TEHFU-DZ5B6-GJUN4-4FZZ3

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/TEHFU-DZ5B6-GJUN4-4FZZ3

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/TEHFU-DZ5B6-GJUN4-4FZZ3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/K59U4-NUS9U-AR7ZH-FCUFV.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: K59U4-NUS9U-AR7ZH-FCUFV

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/K59U4-NUS9U-AR7ZH-FCUFV

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/K59U4-NUS9U-AR7ZH-FCUFV.