295.603 23/02/2026 12:23:33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula	Ficha
64.928	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 B**, no loteamento denominado **"Jardim Tupi"**, correspondente ao **Lote nº 564**, da **Quadra 21**, 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 565; pelo lado esquerdo com o lote nº 563; e nos fundos com o imóvel matriculado sob o nº 58.298, desta Serventia, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se 1,99 metros em linha reta e mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Rua K. Está localizado no lado par do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03160800.

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: 1200483I10A0000027151521P

TRANSPORTE
AV.1/M.64.928. Data: 19 de Maio de 2023.
Protocolo nº 275.178. Data: 28 de Abril de 2023.

Procede-se a presente averbação para constar que, o referido imóvel foi objeto de **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do empreendimento denominado **"CASAPÁTIO TUPÃ - FASE 01"**, nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64 com redação dada pela Lei 14.382/2022, registrada sob o n. 4 da matrícula n. 60.164.

A Escr. Autª., ,Mara Silvia Ricardo.
Selo Digital: 1200483E10A00000320705232

TRANSPORTE
AV.2/M.64.928. Data: 19 de Março de 2024.
Protocolo nº 281.481. Data: 28 de Fevereiro de 2024.

Procede-se a presente averbação de ofício, da **hipoteca** sobre o imóvel desta matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMIÇA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NHH7G-PMXSF-X27DE-98Q4X.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK.

Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, registrada sob o nº 74, na matrícula anterior nº 60.164, desta Serventia.

O Escr. Autª., , ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A0000034173424U

CANCELAMENTO
AV.3/M.64.928. Data: 23 de Abril de 2024.
Protocolo nº 282.108. Data: 28 de Março 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 § 5.º do artigo n.º 61 da Lei n.º 4.380/1964, e outras obrigações do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei n.º 14.620/2023, contrato n.º 8.7877.1908619-5, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 26 de fevereiro de 2024, procede-se a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca transportada sob n.º 2** nesta matrícula, que se dá pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme item nº 1.5 do referido instrumento particular.

O Escr. Autº., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483310A0000034640724E

VENDA E COMPRA
R.4/M.64.928. Data: 23 de Abril de 2024.
Protocolo nº 282.108. Data: 28 de Março de 2024.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU o imóvel desta matrícula em construção** a: EDILSON SALES SOARES, brasileiro, solteiro, maior, preparador de couro, RG n.º 38.037.559-X-SSP/SP, CPF n.º 340.873.648-01, residente e domiciliado na cidade de Tupã, na Rua Orlando Romeu Peregrino da Silva, N.º76, Centro, pelo valor de R$ 62.856,49, sendo do valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto desta contrato R$ 190.000,00, composto pela integralização dos valores: Valor do financiamento concedido pela CAIXA de R$ 138.514,70; Valor do recursos próprios de R$ 34.477,30; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/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 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NHH7G-PMXSF-X27DE-98Q4X.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK.

CNM Nº:120048.2.0064928-41

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

CNS 12.004-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 64.928 | Ficha 2

MOD II. ITBI isento conforme guia nº 20075.

O Escr. Autº., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000034640824E

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.5/M.64.928.
Protocolo nº 282.108.

Data: 23 de Abril de 2024.
Data: 28 de Março de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, o proprietário EDILSON SALES SOARES, 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 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 280, Pavimento 8º e 9º, Sala n.º 03, Centro, **para garantia da dívida de R$ 138.514,70**, 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: 22 de fevereiro de 2027; Prazo de Carência: 0 meses; Prazo de Amortização: 420 meses; Taxa de Juros: Nominal de 4,5000% a.a., Efetiva de 4,5939% a.a., 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$ 655,53; Tarifa de Administração - TA R$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 33,87; Total: R$ 689,40; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25 de março de 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): Taxa de Administração: R$ 4.384,50, Diferencial na Taxa de Juros: R$ 16.640,36. 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 valores serão atualizados na forma constante no

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NHH7G-PMXSF-X27DE-98Q4X.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK.

título.

O Escr. Autº., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A00000346409240

CONSTRUÇÃO
AV.6/M.64.928. Data: 04 de Fevereiro de 2025.
Protocolo nº 289.182. Data: 17 de Janeiro de 2025.

Pelo requerimento datado de 08 de janeiro de 2025, da incorporadora e fiadora ALEA S.A., já qualificada, transmitido e recepcionado por meio eletrônico, da Carta de Habite-se n. 281/2024, fornecida pela Municipalidade de Tupã, aos 19 de novembro de 2024, e a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, aferição n. 90.015.33906/79-001, emitida aos 04 de dezembro de 2024, procede-se a presente averbação para constar a edificação residencial unifamiliar com 45,63 metros quadrados, no prédio n. 160 da RUA B. Valor Sinduscon: R$ 90.928,72.

O Oficial, , José Leonardo Lacerda da Rocha.
Selo Digital: 1200483310A00000368081251

CONSOLIDAÇÃO
AV.7/M.64.928. Data: 20 de Fevereiro de 2026.
Protocolo nº 295.603. Data: 24 de Outubro de 2025.

Pelo Requerimento datado de 24 de outubro de 2025, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI), n.º 14638150, recolhido no valor de R$ 5.834,99, 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., , José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483310A00000398027264

(continua na ficha nº _____)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NHH7G-PMXSF-X27DE-98Q4X.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK.

295.603 23/02/2026 12:23:33

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
65.928	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 **64928**, 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 . . . . . : 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:**
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, 23/02/2026	

SELO DIGITAL

1200483C30A0000039265225N

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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NHH7G-PMXSF-X27DE-98Q4X.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NHH7G-PMXSF-X27DE-98Q4X

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/NHH7G-PMXSF-X27DE-98Q4X

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/NHH7G-PMXSF-X27DE-98Q4X.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK

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/526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK

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/526N4-W2WDC-YJW2A-VEDTK.