Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula	Ficha
64.645	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 I**, no loteamento denominado **"Jardim Tupi"**, correspondente ao **Lote nº 281**, da **Quadra 11**, 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 280; pelo lado esquerdo com o lote nº 282; e nos fundos com o lote nº 271, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se a 31,33 metros em linha reta e mais 9,10 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Rua B. Está localizado no lado par do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03132500.

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: 1200483110A00000271798217

TRANSPORTE
AV.1/M.64.645. Data: 10 de Novembro de 2023.
Protocolo nº 278.384. 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 **"CASAPÁTIO 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. Autª., ,Mara Silvia Ricardo.
Selo Digital: 1200483310A00000332680230

TRANSPORTE
AV.2/M.64.645. Data: 22 de Maio de 2024.
Protocolo nº 283.323. 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UWG6-VEJ9K-M9E25-ZS4AH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Y7CW-LZDKP-AKBW3-E2KMV.

Valide aqui
este documento

sob o nº 136, na matrícula anterior nº 60.164, desta Serventia.

O Escr. Autº., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A0000034833624R

CANCELAMENTO
AV.3/M.64.645.
Protocolo nº 285.419.

Data: 11 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, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo n.º 61 da Lei n.º 4.380/1964, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm, entre si, justo e contratado 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 nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e Portaria MCID Nº 1.295, de 05 de outubro de 2023 contrato n. 8.7877.1949269-0, celebrado nesta cidade de Tupã, aos 21 de junho 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., ,Juliana Bombarda de Pontes.
Selo Digital: 1200483310A0000035707224M

VENDA E COMPRA
R.4/M.64.645.
Protocolo nº 285.419.

Data: 11 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: JOSUE DOS SANTOS NUNES, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, RG n.º 49.857.971-2-SSP/SP, CPF n.º 444.477.378-25, residente e domiciliado na cidade de Tupã, na Rua Assur Bittencourt, n.º 975, Parque Bela Vista, pelo valor de R$ 60.000,00, sendo o valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R$ 190.000,00, composto pela integralização dos valores: Valor do financiamento concedido pela CAIXA de R$ 143.539,46; Valor do recursos próprios de R$ 29.452,54; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R$ 0,00; Valor da caução de créditos do FGTS Futuro, se houver: R$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R$ 17.008,00; sendo certo que, a operação ora contratada destina-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UWG6-VEJ9K-M9E25-ZS4AH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Y7CW-LZDKP-AKBW3-E2KMV.

Valide aqui
este documento

CNM Nº:120048.2.0064645-17

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

CNS 12.004-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
64.645	2

se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASAPATIO TUPA FASE 2. ITBI isento, conforme guia n.º 20657.

A Escr. Autª., ,Juliana Bombarda de Pontes.
Selo Digital: 1200483210A0000035707324M

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.5/M.64.645.
Protocolo nº 285.419.

Data: 11 de Setembro de 2024.
Data: 20 de Agosto de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, o proprietário JOSUE DOS SANTOS NUNES, 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 289, Pavimento 8º e 9º, Sala n.º 03, Centro, **para garantia da dívida de R$ 143.539,46**, 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, 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: Encargos no período de amortização: Prestação (a+j): R$ 679,31; Tarifa Administrativa - TA: R$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 25,69; Total: R$ 705,00; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/07/2024; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 5. 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$ 20.497,59; 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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UWG6-VEJ9K-M9E25-ZS4AH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Y7CW-LZDKP-AKBW3-E2KMV.

Valide aqui
este documento

serão atualizados na forma constante no título.

A Escr. Autª., ,Juliana Bombarda de Pontes.
Selo Digital: 1200483210A0000035707424K

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO
AV.6/M.64.645. Data: 13 de Agosto de 2025.
Protocolo nº 293.139. 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, aferição 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. 50, da RUA I, no imóvel objeto desta matrícula.

O Escr. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A0000038211925N

CONSOLIDAÇÃO
AV.7/M.64.645. Data: 28 de Setembro de 2026.
Protocolo nº 300.607. Data: 03 de Julho de 2026.

Pelo Requerimento datado de 08 de setembro 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$ 5.898,34, 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/MF sob o n.º 00.360.305./0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 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: 1200483310A0000041660526F

(continua na ficha nº _____)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UWG6-VEJ9K-M9E25-ZS4AH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Y7CW-LZDKP-AKBW3-E2KMV.

Valide aqui
este documento

300.607 29/09/2026 14:43:52

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
64.645	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 **64645**, 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, 29/09/2026	

SELO DIGITAL

1200483C30A0000041258226Z

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UWG6-VEJ9K-M9E25-ZS4AH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Y7CW-LZDKP-AKBW3-E2KMV.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 8Y7CW-LZDKP-AKBW3-E2KMV

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/8Y7CW-LZDKP-AKBW3-E2KMV

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/8Y7CW-LZDKP-AKBW3-E2KMV.