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
64.629	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 H (Trecho 2)**, no loteamento denominado **"Jardim Tupi"**, correspondente ao **Lote nº 265**, 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 264; pelo lado esquerdo com o lote nº 266; e nos fundos com o lote nº 287, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se a 49,38 metros em linha reta e mais 8,22 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Avenida A. Está localizado no lado ímpar do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03130900.

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: 1200493110A0000027181421L

TRANSPORTE
AV.1/M.64.629. 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: 1200483310A0000033254823C

TRANSPORTE
AV.2/M.64.629. 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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4PCPQ-CXWUR-GKCJM-PWVPX

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/TKFZX-2UTTA-TQNU7-PN4VQ.

Valide aqui
este documento

Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, registrada sob o nº 136, na matrícula anterior nº 60.164, desta Serventia.

O Escr. Autº., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A000000348320244

CANCELAMENTO
AV.3/M.64.629.
Protocolo nº 284.497.

Data: 23 de Agosto de 2024.
Data: 16 de Julho 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 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. 8.7877.2001493-3, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 29 de maio 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: 1200483310A000000035524524H

VENDA E COMPRA
R.4/M.64.629.
Protocolo nº 284.497.

Data: 23 de Agosto de 2024.
Data: 16 de Julho de 2024.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU o imóvel desta matrícula** à: LAIZA VITORIA DE FRANCA ARAÚJO, brasileira, solteira, maior, cabeleireiro, RG n.º 64.156.064-3-SSP/SP, CPF n.º 540.624.318-74, residente e domiciliada na cidade de Tupã, na Rua Engenheiro Jose Waldery Pires, n.º 1275, Conjunto Habitacional Deputado Jamil, 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$ 149.450,04; recursos próprios: R$ 18.934,96; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R$ 0,00; da caução de créditos do FGTS futuro, se houver: R$ 0,00; valor do desconto complemento concedido pelo FTGS/União:

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4PCPQ-CXWUR-GKCJM-PWVPX

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/TKFZX-2UTTA-TQNU7-PN4VQ.

Valide aqui
este documento

R$ 11.615,00; valor da subvenção FHIS: R$ 10.000,00, sendo certo que, a operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASAPATIO TUPA FASE 2. ITBI isento.

O Escr. Aut°., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000055524624H

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.5/M.64.629. Data: 23 de Agosto de 2024.
Protocolo nº 284.497. Data: 16 de Julho de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, a proprietária LAIZA VITORIA DE FRANCA ARAUJO, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n. 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, e já qualificado, comparecendo como incorporadora e fiadora: ALEA S.A., inscrita no CNPJ sob n. 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP sob NIRE n. 35300567251, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, n.° 289, Pavimento 8° e 9°, Sala n. 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.° 289, Pavimento 8° e 9°, Sala n.° 03, Centro, **para garantia da dívida de R$ 149.450,04**, 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, 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: Encargos no período de amortização: Prestação (a+j): R$ 754,25; Tarifa Administrativa - TA: R$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 25,74; Total: R$ 779,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/06/2024; 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$ 21.632,26; 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4PCPQ-CXWUR-GKCJM-PWVPX

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/TKFZX-2UTTA-TQNU7-PN4VQ.

Valide aqui
este documento

valores serão atualizados na forma constante no título.

O Escr. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000035524724F

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO
AV.6/M.64.629.
Protocolo nº 293.139.

Data: 13 de Agosto de 2025.
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. 295, da RUA H, no imóvel objeto desta matrícula.

O Escr. Autº., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A0000038208725M

CONSOLIDAÇÃO
AV.7/M.64.629.
Protocolo nº 299.063.

Data: 21 de Setembro de 2026.
Data: 13 de Abril 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$ 5.891,69, 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: 1200483310A0000041603026Y

(continua na ficha nº _____)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4PCPQ-CXWUR-GKCJM-PWVPX

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/TKFZX-2UTTA-TQNU7-PN4VQ.

Valide aqui
este documento

299.063 21/09/2026 11:33:08

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
64.629	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 **64629**, 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, 21/09/2026	

SELO DIGITAL

1200483C30A0000041070626X

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/4PCPQ-CXWUR-GKCJM-PWVPX

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/TKFZX-2UTTA-TQNU7-PN4VQ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: TKFZX-2UTTA-TQNU7-PN4VQ

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/TKFZX-2UTTA-TQNU7-PN4VQ

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/TKFZX-2UTTA-TQNU7-PN4VQ.