

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0062412-22

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA

62.412

FICHA

01

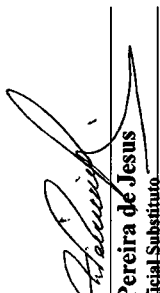
FICHA

01

MATRÍCULA

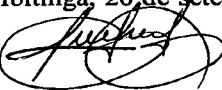
62.412

Autenticação:


José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um terreno situado na cidade de Tabatinga, desta comarca, no local denominado “Jardim Maria Luiza II”, com frente para a Rua “Dionízio Lazarini”, e que constitui o lote vinte e seis (26) da quadra oito (08), medindo nove (9) metros e vinte (20) centímetros de frente, por vinte (20) metros da frente aos fundos, de largura uniforme, confrontando na frente com a referida via pública, do lado direito, para quem da via pública olha para o terreno, confrontando com o lote vinte e cinco (25), do lado esquerdo, com o lote vinte e sete (27), e nos fundos com o lote trinta e quatro (34), todos da quadra 8, perfazendo a área de 184,00 metros quadrados. O terreno está distante 28,59 metros do início da curvatura da esquina com a Rua “Izidoro Lazarini”, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.304.026-00, como lote 26, da quadra 304, Jardim Maria Luiza II. Consta dos autos do loteamento “Jardim Maria Luiza II” restrições quanto às edificações. **NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA:-** Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 03.101.127/0001-95, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35215632876, com sede na cidade de Jaú/SP, na Rua Ângelo Molan, nº 65, Jardim Conde do Pinhal I. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES:-** R. 1, em 05/10/2011; Av. 3, 4 e 5, e Loteamento registrado sob nº 6, em 23/04/2014, na Matrícula 36.724, do livro nº 2 de Registro Geral. Ibitinga, 04 de agosto de dois mil e vinte e três (2.023). O Escr. Autorizado,  (Alan Emidio da Silva). Prot. 191.326, de 19/07/2023. Selo Digital nº. 120923311000000015617323V.

Av. 1 – 62.412. Conforme registro número nove (9), na matrícula nº 36.724, nesta data, o terreno desta matrícula foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64, do empreendimento denominado CASAPÁTIO TABATINGA II, sendo destinado à construção de uma casa isolada com 45,63 metros quadrados, passando o imóvel desta matrícula a constituir uma unidade autônoma, que corresponderá ao prédio nº 45, da Rua Dionizio Lazarini, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 138,37 metros quadrados, totalizando 184,00 metros quadrados, figurando como incorporadora a empresa ALEA S.A., CNPJ nº 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300567251, com sede na cidade de São Paulo/SP, à Rua Boa Vista, nº 280, Pavimentos 8 e 9, sala 3, Centro; e na conformidade da averbação 10, na referida matrícula 36.724, nesta data, a incorporação do empreendimento “CASAPÁTIO TABATINGA II”, está enquadrada no Programa Minha Casa, Minha Vida, e submetida ao regime de Afetação, nos termos do art. 31-A e seguintes da lei 4.591 de 16/12/1.964. Ibitinga, 26 de setembro (09) do ano de dois mil e vinte e três (2.023). O Escr. Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 192.028, de 29/08/2.023. Selo Digital nº 1209233E1000000016180423Z.

Av. 2 – 62.412. Conforme o registro nº 13, na matrícula 36.724, nesta data, a proprietária MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em primeira (1ª) e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília – DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por Caio Araújo Ravagnani, brasileiro, solteiro, economiário, CPF nº 363.118.078-07, como garantia de um crédito aberto em favor da empresa incorporadora e devedora, ALEA S/A., já qualificada, do valor de R\$ 4.386.276,90, com recursos do FGTS, com prazo total de construção/legalização de 36 meses e de amortização de 24 meses, pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), acrescida dos juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, e efetiva de 8,3000% ao ano, e outras condições, para construção de 45 unidades habitacionais a serem construídas no empreendimento imobiliário denominado “Casapátio Tabatinga II”, registrado sob nº 9, na matrícula CONTINUA NO VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0062412-22

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

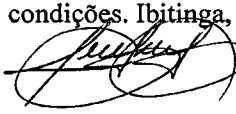
MATRÍCULA

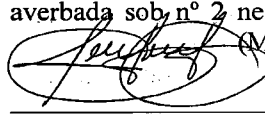
62.412

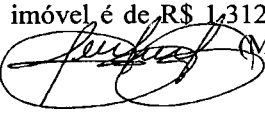
FICHA

01

VERSO

36.724. Foram dados em garantia os imóveis das matrículas 62.400 ao 62.429 e da 62.440 ao 62.454, desta Serventia. Constan como fiadoras, as empresas Tenda Negócios Imobiliários S/A., CNPJ nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35300357469 e Construtora Tenda S/A., CNPJ nº 71.476.527/0001-35, NIRE 35300348206, ambas com sede à Rua Boa Vista, nº 280, Pav. 8º e 9º, Centro, em São Paulo/SP, e se constituem perante a Caixa Econômica Federal, principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela devedora, e demais termos, cláusulas e condições. Ibitinga, 10 de junho de dois mil e vinte quatro (2.024). O Escrevente Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo) Prot. 196.933, de 28/05/2.024. Selo Digital nº 1209233E1000000018458024W.

Av. 3 – 62.412. Conforme instrumento particular, contrato nº 8.7877.2131915-0, com força de escritura pública, nos termos do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e Programa Casa Paulista, passado na cidade de Itápolis/SP, em 23/10/2.024, a credora Caixa Econômica Federal, autorizou, nos termos do item 1.5 do instrumento particular acima mencionado, o cancelamento da hipoteca averbada sob nº 2 nesta matrícula. Ibitinga, 28 de janeiro de 2.025. O Escr. Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo).- Prot. 201.816, de 24/01/2.025. Selo Digital nº 1209233E1000000021091025A.

R. 4 – 62.412. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 3 (três), a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada pelos procuradores, Rodolfo de Toledo Ghelfi, brasileiro, casado, coordenador de vendas, RG/SP nº 35.180.581-3, CPF nº 397.942.248-80 e Carolina Comin de Carvalho Soares, brasileira, casada, supervisora de ciclo financeiro, RG/SP nº 40.424.949-8, CPF nº 442.153.998-82, nos termos da procuração pública lavrada no 7º Tabelião de Notas de Campinas/SP, às páginas 97/100, do livro nº 1.554, - vendeu o terreno desta unidade autônoma, ao senhor **ESMAEL RENATO PAULINO**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 23/04/2.024, trabalhador agrícola, RG/SP nº 65.934.146-3, inscrito no CPF sob nº 572.562.008-54, residente e domiciliado na cidade de Tabatinga/SP, na Quintas Alberto Alves Guilherme, nº 177, Jardim Santa Elisa, pelo preço de R\$ 37.829,64. Foi apresentada a guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI). O Instrumento Particular foi transmitido e recepcionado em 24/01/2.025, por meio eletrônico no site ONR - <https://www.oficioeletronico.com.br>, Código de Remessa na central: AC005018633, e protocolado nesta Serventia sob nº 201.816, o qual ficou aguardando o pagamento dos emolumentos, motivo pelo qual o registro está sendo efetuado nesta data. O valor venal do imóvel é de R\$ 1.312,30. Ibitinga, 28 de janeiro (01) de 2.025. O Escrevente Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo).- Prot. 201.816, de 24/01/2.025. Selo Digital nº 120923321000000021091125W.

R. 5 – 62.412. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 03 e registrado sob nº 04, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, representada por Victor Cezar Ninno Cestari, brasileiro, solteiro, economiário, CPF nº 309.245.568-11, abriu ao senhor **ESMAEL RENATO PAULINO**, solteiro, maior, já
(CONTINUA NA FICHA NÚMERO DOIS)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0062412-22

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA

62.412

FICHA

02

FICHA

02

MATRÍCULA

62.412

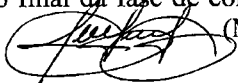
José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 62.412. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

qualificado, um crédito do valor total de R\$ 120.451,48, que juntamente com recursos próprios do creditado, do valor de R\$ 52.190,13, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, do valor de R\$ 7.358,00; e valor da subvenção FPHIS, do valor de R\$ 10.000,00, totalizam R\$ 189.999,91, que se destina à aquisição do terreno e a construção de uma unidade autônoma residencial objeto desta matrícula, que compõe o empreendimento denominado "CASAPÁTIO TABATINGA II", que deverá estar construído/legalizado até 12/07/2027, sendo que o crédito aberto deverá ser restituído à Caixa, através de 420 meses, pelo Sistema de Amortização: Price, acrescida dos juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, efetiva de 5,1163% ao ano, e nominal e efetiva de 0,4167% ao mês, e outras condições, sendo o encargo mensal inicial composto de prestação inicial (a+j), Tarifa de Administração - TA e prêmios de Seguro MIP e DFI, do valor total de R\$ 630,99, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 25 de novembro de 2.024. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como o fiel cumprimento das obrigações assumidas, o creditado alienou à Caixa Econômica Federal, em **caráter fiduciário**, a unidade autônoma objeto desta matrícula, que juntamente com o prédio a ser construído foi estimado em R\$ 186.300,00 (cento e oitenta e seis mil e trezentos reais), para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/1997. O prazo de carência previsto no Parágrafo 2º do Art. 26 da Lei 9.514/97, foi estabelecido em quinze (15) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As empresas ALEA S.A., na qualidade de incorporadora e fiadora; e CONSTRUTORA TENDA S.A., na qualidade de construtora e fiadora, ambas já qualificadas, e representadas por Rodolfo de Toledo Ghelfi e Carolina Comin de Carvalho Soares, já qualificados, nos termos das procurações públicas lavradas no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 45, do livro nº 11.617, em 16/04/2024, e à página 79, do livro nº 11.631, em 22/05/2.024, respectivamente, assinaram o contrato assumindo solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da dívida com seus acréscimos, como principais pagadoras das obrigações assumidas pelos devedores fiduciários, em caso de atraso na obra, prevalecendo a garantia fidejussória até 6 meses após o final da fase de construção. Ibitinga, 28 de janeiro do ano de 2.025. O Escr. Autorizado,



(Milton Cesar da Silva Colombo).-

Prot. 201.816, de 24/01/2.025.

Selo Digital nº 120923321000000021091225U.

Av. 6 – 62.412. Conforme requerimento passado na cidade de Tabatinga/SP, em 14/07/2025, assinado digitalmente, apresentado com o Habite-se nº 007/2025, expedido em 05/03/2025, pela Prefeitura Municipal de Tabatinga/SP, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.016.27331/79-001, emitida em 08/08/2025, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, e outros documentos, - em cumprimento ao estabelecido na averbação nº 1, foi edificada no terreno retro, uma unidade autônoma, com a área de 45,63 metros quadrados, que recebeu o nº 45 da Rua "Dionízio Lazarini", e que não existe débito previdenciário junto ao INSS, com relação à construção da referida unidade autônoma. O documento foi transmitido e recepcionado no dia 15 (quinze) de julho (07) de 2025, protocolado sob número 204.722, por meio eletrônico no site ONR – <https://www.oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central: AC010590938, devolvido com exigência em 16/07/2025, reapresentado em 11/08/2025, devolvido e reapresentado novamente em 12 (doze) de agosto do ano de 2025, e averbado nesta data. Ibitinga, 13 de agosto (08) de dois mil e vinte e cinco (2025). O Escrevente Autorizado,



(Alan Emidio da Silva).-

Prot. 204.722, de 15/07/2025.

Selo Digital nº. 1209233E1000000023171925R.

(CONTINUA NO VERSO).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84



CNM 120923.2.0062412-22

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.412

FICHA

02

VERSO

Av. 7 – 62.412. O imóvel desta matrícula está cadastrado no Código de Endereçamento Postal – CEP sob nº 14.914-230. Ibitinga, 24 de Agosto de 2026. O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 209.821 em 18/03/2026. Selo Digital nº. 1209233E10C0000027535526P.

Av. 8 – 62.412. Atendendo ao requerimento de vinte e nove (29) de Julho (07) do corrente, firmado pela Caixa Econômica Federal, representada pelo senhor Milton Fontana, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", no valor de R\$ 5.753,54, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 191.658,80, procedo esta averbação, nos termos do artigo número 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, da CONSOLIDAÇÃO da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº. 00.360.305/0001-04, Instituição Financeira, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em virtude do não cumprimento da obrigação constante do registro número cinco (5). Fica esclarecido que, de acordo com o artigo número vinte e sete (27) e seus parágrafos da Lei nº. 9.514/1997, a Credora-Proprietária deverá promover a averbação da negatividade dos leilões e termo de quitação da dívida, a fim de configurar a aquisição da propriedade plena, para que possa dispor livremente do imóvel. Todo o procedimento foi transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site do Operador Nacional do Sistema de Registros Eletrônicos de Imóveis ONR - <https://oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central sob o nº.: IN01562175C. Ibitinga, 24 de Agosto (08) de dois mil e vinte e seis (2026). O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 209.821 em 18/03/2026. Selo Digital nº. 1209233310000000275356269.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE

que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62412, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; e que com exclusão dos atos nela contidos, não consta nenhum outro de ônus ou transmissão

Ibitinga, segunda-feira, 24 de agosto de 2026

Assinada Digitalmente

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1209233C3000000027542526S

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 45,88
Ao Estado	R\$ 13,04
A Sec. da Faz.	R\$ 8,92
Ao Reg. Civil	R\$ 2,41
Ao TJSP	R\$ 3,15
Ao M.P	R\$ 2,20
Ao ISS	R\$ 1,38

TOTAL R\$ 76,98
PROTOCOLO Nº 209821

Recibo: _____



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LRZ75-LTQZT-N2CT5-5L4DN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Claudio Alexandre Barboza (CPF ***.096.138-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/LRZ75-LTQZT-N2CT5-5L4DN>

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

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