298.275 02/09/2026 14:30:11

CNM Nº:120048.2.0064735-38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula	Ficha
64.735	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 K**, no loteamento denominado **"Jardim Tupi"**, correspondente ao **Lote nº 371**, da **Quadra 14**, 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 370; pelo lado esquerdo com o lote nº 372; e nos fundos com o lote nº 391, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se 23,82 metros em linha reta e mais 14,50 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 03141500.

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: 1200483110A0000027170821G

TRANSPORTE
AV.1/M.64.735. 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: 1200483E10A0000034607724T

TRANSPORTE
AV.2/M.64.735. 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 no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/U24PD-F55XV-FAUW9-HSMRX
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2.

Matrícula 64.735 | Ficha 1 Verso

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

A Escr. Autª., ,Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483E1QA000003531642 4Z

CANCELAMENTO
AV.3/M.64.735.
Protocolo nº 292.269.

Data: 25 de Junho de 2025.
Data: 10 de Junho de 2025.

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 - Programa Casa Paulista, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo n. 61 da Lei n. 4.380/1964, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam 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 n. 14.620 de 13 de julho de 2023 e Portaria MCID n. 1.295, de 05 de outubro de 2023, contrato n. 8.7877.2344287-1, celebrado nesta cidade e Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, aos 20 de maio de 2025, procede-se a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca transportada sob o n. 02** nesta matrícula, que se dá pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme item 1.5 do referido instrumento particular.

A Escr. Autª., ,Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483310A000003780 97253

VENDA E COMPRA
R.4/M.64.735.
Protocolo nº 292.269.

Data: 25 de Junho de 2025.
Data: 10 de Junho de 2025.

Pelo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU o imóvel desta matrícula** a: ALEX SANDRO BARBOSA VIEIRA, brasileiro, solteiro, maior, vendedor domicilio ambulantes bancas, RG n.º 40.363.492-X-SSP/SP, CPF n.º 360.241.358-66, residente e domiciliado na cidade de Tupã, na Rua Pioneiro Mario Bianchi, n.º 1130, Conjunto Habitacional Deputado Jamil Dualibi, 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$ 132.575,01; recursos próprios: R$ 30.125,99; recursos da conta vinculada pelo FGTS: R$ 0,00; Valor da cessão de direitos creditórios do FGTS futuro, se houver: R$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FTGS/União: R$ 17.209,00;

2

(continua na ficha nº _____)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/U24PD-E55XV-EAUW9-HSMRX.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2.

valor da subvenção FPHIS: 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 III. ITBI isento, conforme guia da prefeitura.

A Escr. Autª., ,Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483210AQ00000378098253

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.5/M.64.735. Data: 25 de Junho de 2025.
Protocolo nº 292.269. Data: 10 de Junho de 2025.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, o proprietário: ALEX SANDRO BARBOSA VIEIRA, 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 n.º 00.360.305/0001-04, comparecendo como incorporadora, fiadora e construtora: MELLO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ n.º 02.219.876/0001-59, registrada na JUCESP sob NIRE n.º 35219016568,com sede na cidade de Taquaritinha-SP, na Rua Saveiro Salvagni, n.º 174, Pq. Res. Laranjeiras, **para garantia da dívida de R$ 132.575,01**, 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 construção: 36 meses; 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 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$ 627,42; Tarifa Administrativa - TA: R$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 32,58; Total: R$ 660,00; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/06/2025; 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$ 15.926,80; 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 título.

A Escr. Autª., ,Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483210AQ00000378099251

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/U24PD-E55XV-EAUW9-HSMRX
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2.

TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO
AV.6/M.64.735.
Protocolo nº 297.180.

Data: 03 de Fevereiro de 2026.
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 45,03 metros quadrados**, sob o **nº 40 da RUA "K"**.

A Escr. Autª., ,Mara Silvia Ricardo.
Selo Digital: 1200483E10A000039696726Y

CONSOLIDAÇÃO
AV.7/M.64.735.
Protocolo nº 298.275.

Data: 02 de Setembro de 2026.
Data: 04 de Março de 2026.

Pelo Requerimento datado de 10 de julho 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$ 5.796,35, 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: 1200483310A000000414965265

(continua na ficha nº _____)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/U24PD-E55XV-EAUW9-HSMRX.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2.

298.275 02/09/2026 14:30:11

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
64.735	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 **64735**, 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

1200483C30A0000040499526K

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

R.1 180

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/U24PD-E55XV-EAUW9-HSMRX.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: U24PD-E55XV-EAUW9-HSMRX

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/U24PD-E55XV-EAUW9-HSMRX

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/U24PD-E55XV-EAUW9-HSMRX.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2

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/W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2

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/W66UC-VSCR7-9CVJX-F96J2.