

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula

64.795

Ficha

1

Tupã,

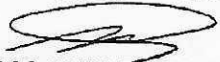
23 de Fevereiro de 2021

IMÓVEL: Um terreno, de formato regular, localizado na cidade de Tupã, Estado de São Paulo, com frente para a Rua E, no loteamento denominado "Jardim Tupi", correspondente ao Lote nº 431, da Quadra 17, 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 430; pelo lado esquerdo com o lote nº 432; e nos fundos com o lote nº 458, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados. Situa-se 22,59 metros em linha reta e mais 14,36 metros em curva com raio de 9,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, a Rua B. Está localizado no lado ímpar do referido logradouro.

Cadastrado na Municipalidade de Tupã sob o nº 03147500.

Proprietário(s): DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 54.927.173/0001-89, NIRE nº 35219134773, com sede na cidade de Ribeirão Preto, deste Estado, na Rua Alice Além Saadi, nº 855, Sala nº 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: 1200483140A0000027164821E

TRANSPORTE

AV.1/M.64.795.

Protocolo nº 278.384.

Data: 10 de Novembro de 2023.

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. Aut^a.

Selo Digital: 1200483310A0000033271223P

,Mara Silvia Ricardo.

TRANSPORTE

AV.2/M.64.795.

Protocolo nº 283.323.

Data: 22 de Maio de 2024.

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

CNM N°:120048.2.0064795-52

Matrícula
64.795

Ficha

1

Verso

sob o n° 136, na matrícula anterior n° 60.164, desta Serventia.

O Escr. Aut°, , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A0000034835224X

CANCELAMENTOAV.3/M.64.795.

Protocolo n° 283.150.

Data: 04 de Junho de 2024.

Data: 13 de Maio 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 8.7877.1949449-8, celebrado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, aos 25 de abril de 2024, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca transportada sob o n.º 2 nesta matrícula, que se dá pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme item 1.5 do referido instrumento particular.

A Escr. Aut°, ,

Selo Digital: 1200483310A0000034911924C

, Bruna Amaro Luiz Ribeiro.

VENDA E COMPRAR.4/M.64.795.

Protocolo n° 283.150.

Data: 04 de Junho de 2024.

Data: 13 de Maio 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 à: LUAN HENRIQUE DE OLIVEIRA RAGASSI, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, CNH n.º 05068588112, expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF n.º 352.580.958-19, residente e domiciliado na cidade de Tupã, na Rua Bezerra de Menezes, n.º 255, Jardim Paulista, 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\$ 152.000,00; Valor do recursos próprios de R\$ 34.203,00; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00; Valor da Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, se houver: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$ 3.797,00, sendo certo que, a operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASA PATIO FASE 2. ITBI isento,

CNM N°:120048.2.0064795-52

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula

64.795

Ficha

2

conforme guia n.º 20341.

A Escr. Autª.,

, Bruna Amaro Luiz Ribeiro.

Selo Digital: 1200483210A0000034912024V

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIAR.5/M.64.795.

Data: 04 de Junho de 2024.

Protocolo n° 283.150.

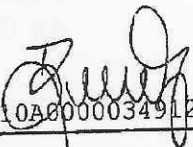
Data: 13 de Maio de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a AV.3, o proprietário LUAN HENRIQUE DE OLIVEIRA RAGASSI, 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° 00.360.305/0001-04, 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.º 289, Pavimento 8º e 9º, Sala n.º 03, Centro; comparecendo como construtora e fiadora: CONSTRUTORA TENDA S.A., inscrita no CNPJ sob n° 71.476.527/0001-35, registrada na JUCESP sob NIRE n° 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\$ 152.000,00, 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: 12/04/2027, Prazo de carência: 0 meses, 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 5.1.2; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j): R\$ 767,12; Tarifa Administrativa - TA: R\$ 25,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 29,90; Total: R\$ 822,02; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/05/2024; 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): Tarifa de Administração: R\$ 0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 10.127,61; 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

CNM N°:120048.2.0064795-52

Matrícula	Ficha
64.795	2
	Verso

título.

A Escr. Aut^a., , Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 1200483210A0000034912124T

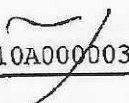
TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃOAV.6/M.64.795.

Protocolo n° 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. 145, da RUA E, no imóvel objeto desta matrícula.

O Escr. Aut^o., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483E10A0000038215125Z

CONSOLIDAÇÃOAV.7/M.64.795.

Protocolo n.º 294.881.

Data: 18 de Março de 2026.

Data: 25 de Setembro de 2025.

Pelo Requerimento, datado de 25 de Setembro de 2025, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI), recolhido no valor de R\$ 5.842,13, 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. Aut^a., , Flávio Luís Constantino.
Selo Digital: 1200483310A0000040117526P

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

64.795

ficha

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 nº 64795, foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP nº 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.	<table> <tr> <td>Emolumentos</td> <td>44,20</td> </tr> <tr> <td>Estado</td> <td>12,56</td> </tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td> <td>8,60</td> </tr> <tr> <td>Registro Civil</td> <td>2,33</td> </tr> <tr> <td>Trib. Justiça</td> <td>3,03</td> </tr> <tr> <td>Ministério Público</td> <td>2,12</td> </tr> <tr> <td>Imposto Municipal</td> <td>2,21</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>75,05</td> </tr> </table>	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
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.	<u>[ASSINATURA DIGITAL]</u>																
	RICARDO MARTINS FERREIRA Escrevente Autorizado																
Tupã, 18/03/2026																	



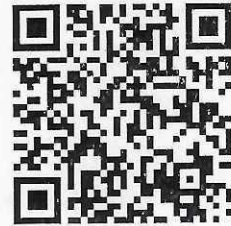
SELO DIGITAL

1200483C30A0000039630526M

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XKB2Y-5WFKC-WM393-8C2CZ

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/XKB2Y-5WFKC-WM393-8C2CZ>

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

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DDL7X-QDFTB-76YS6-2AHK6

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/DDL7X-QDFTB-76YS6-2AHK6>

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

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