

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 120923.2.0062369-54

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

62.369

FICHA

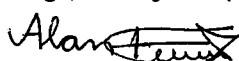
01

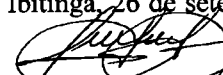
FICHA

01

MATRÍCULA

62.369

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um terreno situado na cidade de Tabatinga, desta comarca, no local denominado "Jardim Maria Luiza I", com frente para a rua Luiz Francisco Mione, e que constitui o lote quarenta e três (43) da quadra um (01), medindo nove (9) metros e vinte (20) centímetros de frente, por vinte e um (21) metros e cinquenta (50) centímetros 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 quarenta e dois (42), do lado esquerdo, com o lote quarenta e quatro (44), e nos fundos confrontando com o lote nove (09), todos da quadra um (01), perfazendo a área de 197,80 metros quadrados. O terreno está distante 75,90 metros do início da curvatura da esquina com a rua Mauro Benelli, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.203.043-00, como lote 43, da quadra 203, Jardim Maria Luiza I. Consta dos autos do loteamento restrições quanto às edificações. **NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA:-** Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 03.101.127/0001-95, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE nº 35215632876, com sede da cidade de Jaú/SP, na Rua Ângelo Molan, nº 65, Jardim Conde do Pinhal I. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES:-** Registro 3, na Matrícula nº 34.626, em 13 de Julho de 2.011; Registro 2, na Matrícula nº 34.347, em 16 de Agosto de 2.011, e Loteamento registrado sob nº 4, em 11 de março (03) do ano de 2.014, na Matrícula nº 37.673 do livro nº 2 (dois) de Registro Geral. Ibitinga, 28 de julho (07) do ano de dois mil e vinte e três (2.023). O Escrevente Autorizado,  (Alan Emidio da Silva). Prot. 191.364, de 21/07/2023. Selo Digital nº. 120923311000000015537923G.

Av. 1 – 62.369. Conforme registro número seis (6), na matrícula nº 37.673, 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 I, 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 190 da Rua Luiz Francisco Mione, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 152,17 metros quadrados, totalizando 197,80 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 7, na referida matrícula 37.673, nesta data, a incorporação do empreendimento "CASAPÁTIO TABATINGA I", 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. 192.173, de 06/08/2.023. Selo Digital nº 1209233E1000000016193723O.

Av. 2 – 62.369. Conforme o registro nº 10, na matrícula 37.673, 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\$ 5.590.700,45, 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, CONTINUA NO VERSO

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


Darcy Marques Salles
Oficial

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 120923.2.0062369-54

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.369

FICHA

01

VERSO

para construção de 60 unidades habitacionais a serem construídas no empreendimento imobiliário denominado “Casapátio Tabatinga I”, registrado sob nº 6, na matrícula 37.673. Foram dados em garantia os imóveis das matrículas 62.339 ao 62.358, 50.669, e da 62.359 ao 62.397, desta Serventia. Constatam 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, 08 de março (03) do ano de 2.024. O Escrevente Autorizado,



(Milton Cesar da Silva Colombo)

Prot. 195.204, de 05/03/2.024.

Selo Digital nº 1209233E1000000017445324X.

CANCELADO

Av. 3 – 62.369. Conforme instrumento particular, contrato nº 8.7877.1878516-2, 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, passado na cidade de Itápolis/SP, em 23/02/2024, a credora Caixa Econômica Federal, autorizou, nos termos do item 1.5 do instrumento particular acima mencionado, o cancelamento da hipoteca averbada sob nº dois (2) nesta matrícula. Ibitinga, 12 (doze) de abril (04) de 2.024. O Escrevente Autorizado,

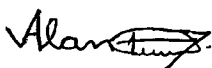


(Alan Emidio da Silva).-

Prot. 195.822, de 04/04/2024.

Selo Digital nº. 1209233E10000000178401242.

R. 4 – 62.369. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 3 (três), a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada pelos procuradores, Sr. Eduardo Alves de Souza, CPF nº 418.351.758-30, e Sr. Rodolfo de Toledo Ghelfi, CPF nº 397.942.248-80, nos termos da procuração pública lavrada no 7º Tabelião de Notas de Campinas/SP, às páginas 257/258, do livro nº 1.458, - vendeu o terreno desta unidade autônoma, ao senhor LUIS HENRIQUE RAMOS LOURENÇO, brasileiro, solteiro, nascido em 14/11/1997, mecânico, RG/SP nº 56.771.646-6, CPF nº 459.701.518-31, residente e domiciliado na cidade de Tabatinga/SP, na Rua Governador Ademar de Barros, nº 162, Núcleo Habitacional Miguel José da Silva, pelo preço de R\$ 47.307,41. Foi apresentada a guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI). O valor venal do imóvel para o presente ano é de R\$ 1.410,72. Ibitinga, 12 (doze) de abril (04) do ano de 2.024. O Escrevente Autorizado,



(Alan Emidio da Silva).-

Prot. 195.822, de 04/04/2024.

Selo Digital nº. 1209233210000000178402240.

R. 5 – 62.369. 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 Adilson Adriel Claudino, brasileiro, casado, economiário, CPF nº 270.565.008-38, abriu ao senhor LUIS HENRIQUE RAMOS LOURENÇO, brasileiro, solteiro, maior, já qualificado, um crédito do valor total de R\$ 121.226,90, que juntamente com recursos próprios do creditado, do valor de R\$ 44.866,10, e desconto/complemento concedido pelo FGTS/União, do valor de R\$ 23.907,00, totalizam R\$ 190.000,00, que se
(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 120923.2.0062369-54

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA

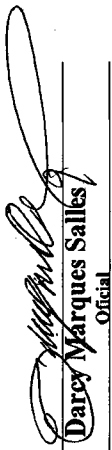
62.369

FICHA

02

FICHA
02

MATRÍCULA
62.369

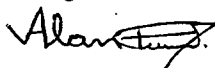

Darcy Marques Salles
Oficial

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

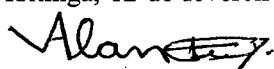
MATRÍCULA Nº 62.369. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

destina à aquisição do terreno e a construção de uma unidade autônoma residencial objeto desta matrícula, que compõe o empreendimento denominado "CASAPÁTIO TABATINGA I", que deverá estar construído/legalizado até 31/01/2027, 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 5,1161% 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) e prêmio de Seguro MIP e DFI, do valor total de R\$ 633,79, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 23/03/2024. 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, o imóvel objeto desta matrícula, que juntamente com o prédio a ser construído foi estimado em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997. O prazo de carência previsto no Parágrafo 2º do Artigo 26 da Lei de Alienação Fiduciária foi estabelecido em quinze (15) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. A empresa ALEA S.A., na qualidade de construtora e fiadora, ambas já qualificadas, e representadas pelos procuradores, Sr. Eduardo Alves de Souza, CPF nº 418.351.758-30, Sr. Rodolfo de Toledo Ghelfi, CPF nº 397.942.248-80, nos termos da procuração pública lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 005, do livro nº 11.497, em 06/07/2023, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, e procuração pública lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, à página 387, do livro nº 11.522, em 01/09/2023, 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 (seis) meses após o final da fase de construção. Ibitinga, 12 de abril (04) de dois mil e vinte e quatro (2.024). O Escrevente Autorizado, (Alan Emidio da Silva).- Prot. 195.822, de 04/04/2024.



Selo Digital nº. 12092332100000017840324M.

Av. 6 – 62.369. Conforme requerimento passado nesta cidade, em 16/12/2024, assinado digitalmente, apresentado com o Habite-se nº 044/2024, expedido em 21/11/2024, pela Prefeitura Municipal de Tabatinga/SP, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.016.27290/74-001, emitida em 04/12/2024, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, - 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 190 da Rua "Luiz Francisco Mione", e que não existe débito previdenciário com relação à construção da referida unidade autônoma. O documento foi transmitido e recepcionado no dia 31/01/2025, protocolado sob nº 201.969, por meio eletrônico no site ONR – <https://www.oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central: AC005056428, devolvido com exigência em 05/02/2025, reapresentado em 06/02/2025, ficou aguardando pagamento dos emolumentos, e averbado nesta data. Ibitinga, 12 de fevereiro (02) de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado, (Alan Emidio da Silva).- Prot. 201.969, de 31/01/2025.



Selo Digital nº. 1209233E10000000212636250.

Av. 7 – 62.369. Atendendo ao requerimento de vinte (20) de Janeiro (01) 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\$ 4.908,67, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 163.501,70, procedo esta (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 120923.2.0062369-54

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.369

FICHA

02

VERSO

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://www.oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central sob o nº: IN01467476C. Ibitinga, 30 de Janeiro (01) do ano de 2.026. O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 206.698 em 10/10/2025. Selo Digital nº. 1209233310000000253361260.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62369, 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, sexta-feira, 30 de janeiro de 2026

Assinada Digitalmente

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1209233C30000000253420268

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
A Sec. da Faz.	R\$ 8,60
Ao Reg. Civil	R\$ 2,33
Ao TJSP	R\$ 3,03
Ao M.P	R\$ 2,12
Ao ISS	R\$ 1,33

TOTAL R\$ 74,17
PROTOCOLO Nº 206698

Recibo: _____



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XXFBZ-ZDBWZ-Z6Y78-UUNQY

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/XXFBZ-ZDBWZ-Z6Y78-UUNQY>

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

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