

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 120923.2.0062353-05

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA
62.353

FICHA
01

FICHA

01

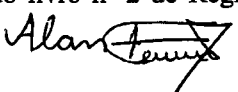
MATRÍCULA

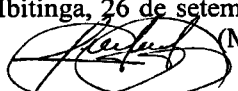
62.353


Darcy Marques Salles
Oficial

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um terreno situado na cidade de Tabatinga, desta comarca, no local denominado “Jardim Maria Luiza I”, com frente para a rua José Factore, e que constitui o lote dezesseis (16) da quadra “C”, medindo nove (9) metros e setenta (70) centímetros de frente, por dezenove (19) 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 quinze (15), do lado esquerdo, com o lote dezessete (17), e nos fundos confrontando com o lote sete (07), todos da quadra “C”, perfazendo a área de 189,15 metros quadrados. O terreno está distante 50,61 metros do início da curvatura da esquina com a rua Mauro Benelli, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga sob número 006.202.016.00, como lote 16, da quadra 202, 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 11/03/2014, na Matrícula nº 37.673 do livro nº 2 de Registro Geral. Ibitinga, 28 de julho de 2.023. O Escrevente Autorizado,  (Alan Emidio da Silva). Prot. 191.364, de 21/07/2023. Selo Digital nº. 120923311000000015536323T.

Av. 1 – 62.353. 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 80 da Rua José Factore com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados e área privativa descoberta de 143,52 metros quadrados, totalizando 189,15 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 Esc. Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 192.173, de 06/08/2.023. Selo Digital nº 1209233E10000000161921231.

Av. 2 – 62.353. 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, para construção de 60 unidades habitacionais a serem construídas no empreendimento
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 120923.2.0062353-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.353

FICHA

01

VERSO

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. 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, 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 1209233E1000000017443724R.

Av. 3 – 62.353. 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 80 da Rua “José Factore”, 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. 1209233E1000000021262025D.

Av. 4 – 62.353. O imóvel desta matrícula está cadastrado com o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 14914-266. Ibitinga, 03 de Dezembro do ano de 2.025. O Esc. Autorizado,

(Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 207.747, de 01/12/2025.

Selo Digital nº: 1209233E10000000246432252

Av. 5 – 62.353. Conforme instrumento particular, com caráter de escritura pública (contrato nº 8.7877.2522744-7), passado na cidade de Itápolis, em vinte e sete (27) de Outubro do corrente ano, a Caixa Econômica Federal, representada por Adilson Adriel Claudino, economiário, CPF. 270.565.008-38, autorizou nos termos do item 1.5 do instrumento particular o cancelamento da hipoteca averbada sob número dois (2), nesta matrícula. Ibitinga, 03 de Dezembro do ano dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado,

(Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 207.747, de 01/12/2025.

Selo Digital nº 1209233E10000000246433250

(CONTINUA NA FICHA 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 120923.2.0062353-05

REGISTRO DE IMÓVEIS

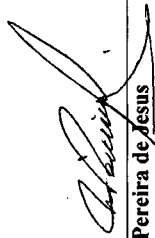
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA
62.353

FICHA
02

FICHA
02

MATRÍCULA
62.353


José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 62.353. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

R. 6 – 62.353. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 5, a empresa MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada por seus procuradores, Lucas Correa Siqueira, supervisor de cinco financeiro, RG.SP. 54.205.778-5, CPF. 483.360.538-40 e Doane Milene Machado, agente de vendas viabilizadora, RG.SP. 40.654.210-7, CPF. 435.100.288-30, brasileiros, solteiros, maiores, conforme procuração lavrada no 7º Tabelião de Notas de Campinas (SP), à página 273, do livro nº 1.592, em 15/07/2025, - vendeu a unidade autônoma objeto desta unidade autônoma, à senhora **CIRLENE APARECIDA MOREIRA**, brasileira, divorciada, nascida em 04/02/1983, trabalhadora de fabricação de roupas, portadora do RG.SSP.SP. 42.606.721-6, CPF. 299.936.938-71, residente e domiciliada no distrito de Curupá, na Avenida 7 de Setembro, nº 661, município de Tabatinga, pelo preço certo de R\$ 150.406,46 (cento e cinquenta mil, quatrocentos e seis reais e quarenta e seis centavos). Foi apresentada a guia do recolhimento do imposto de transmissão de bens (ITBI). O terreno está cadastrado na Prefeitura Municipal de Tabatinga, no corrente ano com o valor venal de R\$ 4.965,21. Ibitinga, 03 de Dezembro do ano dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 207.747, de 01/12/2025. Selo Digital nº 120923321000000024643425M

R. 7 – 62.353. Pelo mesmo instrumento averbado sob nº 5 e registrado sob nº 6, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília – DF, representada por Adilson Adriel Claudino, abriu à senhora CIRLENE APARECIDA MOREIRA, divorciada, já qualificada, um crédito do valor de R\$ 115.515,45, que juntamente com recursos próprios da creditada, do valor de R\$ 7.551,01; e com complemento concedido pelo FGTS/União, na forma desconto, do valor de R\$ 27.340,00, totalizam R\$ 150.406,46, que se destina à aquisição de uma unidade autônoma residencial objeto desta matrícula, que compõe o empreendimento denominado “CASAPÁTIO TABATINGA I”, 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 4,7500% ao ano, efetiva de 4,8547% ao ano, e nominal e efetiva de 0,3958% ao mês, e outras condições, sendo o encargo mensal inicial composto de prestação mensal inicial (a+j), prêmio de Seguro MIP e DFI, do valor total de R\$ 606,11, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 10/11/2025, prestações essas reajustáveis de acordo com a atualização do saldo devedor da creditada, que 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, foi estimado em R\$ 187.300,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97. O prazo de carência previsto no parágrafo 2º do Art. 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 incorporadora e fiadora; e a empresa CONSTRUTORA TENDA S.A., na qualidade de construtora, ambas já qualificadas, e representadas pelos procuradores, Lucas Correa Siqueira e Doane Milene Machado, já qualificados, conforme procurações lavradas no livro nº 11.800, página 171, em 16/05/2025 e no livro nº 11.796, página 277, em 14/05/2025, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo, respectivamente, assinaram o contrato. O documento foi transmitido em 28/11/2025 e recepcionado no dia 01/12/2025, por meio eletrônico no site ONR – <https://oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central: AC013990363, e protocolado sob nº 207.747, ficou aguardando o pagamento dos emolumentos e registrado nesta data. Ibitinga, 03 de Dezembro do ano dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 207.747, de 01/12/2025. Selo Digital nº 120923321000000024643525K

(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 120923.2.0062353-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.353

FICHA

02

VERSO

Av. 8 – 62.353. Atendendo ao requerimento de vinte e nove (29) de Junho (06) 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\$ 5.643,00, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 187.974,06, 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 sete (7). 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.: IN01561711C. Ibitinga, 13 de Julho (07) de dois mil e vinte e seis (2026). O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 209.812 em 18/03/2026. Selo Digital nº. 1209233310000000270628267.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ

que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 62353, 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, 13 de julho de 2026

Assinada Digitalmente

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 12092333C3000000027068326R

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 209812

Recibo: _____



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MLW7T-6RGQN-ADR5T-TAVDY

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/MLW7T-6RGQN-ADR5T-TAVDY>

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

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