



Valide aqui
este documento

294.355 26/11/2025 11:43:23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

Matrícula

49.702

Ficha

1

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

Tupã, 11 de maio de 2011.

OFICIAL

IMÓVEL: TERRENO destacado do lote nº 06, da quadra "I", do JARDIM CHÁCARA VELINI, situado neste distrito, município e Comarca de Tupã, sem benfeitorias, medindo e confrontando: pela frente, 5,00 metros para a Rua Rafael Mollez; pelo seu lado direito de quem da rua olha, 25,00 metros com o lote n. 05; pelo lado esquerdo de quem da rua olha, 25,00 metros com o remanescente do mesmo lote n. 06; e finalmente, nos fundos, 5,00 metros com parte do lote nº 23, da mesma quadra, perfazendo o total de 125,00 metros quadrados, estando localizado do lado direito do logradouro público, no sentido cidade-bairro.-

Proprietário(s): LUIZ RAIMUNDO TOME, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG n. 13.136.113-SSP/SP., e CPF n. 001.946.278-61, residente nesta cidade, à Rua Cid Ribeiro do Val, n. 51.-

Registro Anterior: R.1/M.40.706 (remanescente), de 11 de maio de 2004, desta Serventia.

O Escr. Autº., , Erington Fernandes Garcia.-

R.1/M.49.702.

Data: 22 de dezembro de 2011.

Pelo instrumento particular de compra e venda de terreno e construção e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - Programa carta de crédito individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com utilização do FGTS do comprador, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, celebrado nesta cidade de Tupã, aos 21 de dezembro de 2011, o proprietário LUIZ RAIMUNDO TOME, retro qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 21.000,00, (vinte e um mil reais), para THIAGO PEREIRA RAMOS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG. nº 40.536.507-X/SSP-SP, CPF. nº 365.132.918-60, residente e domiciliado na rua Maria de Lourdes Correa Manzano, nº 371, Conjunto Habitacional, nesta cidade de Tupã.

O Escr. Autº., , Erington Fernandes Garcia.-

R.2/M.49.702.

Data: 22 de dezembro de 2011.

Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R.1, o proprietário THIAGO PEREIRA RAMOS DE OLIVEIRA, retro qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, à CAIXA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQBU-MT4XP-P7LB8-5TAFW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

294.355 26/11/2025 11:43:23

Matrícula

49.702

Ficha

1

Verso

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$ 42.785,34 (quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), que será paga nas seguintes condições: Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO; Norma Regulamentadora: HH.156.047 - 15/12/2011 - GECRI; Valor da Operação de R\$ 55.785,34; Desconto de R\$ 13.000,00; Valor da Garantia de R\$ 58.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo de construção: 5 meses, e de amortização: 300 meses; Taxa Anual de Juros Nominal de 4,5000%, e Efetiva de 4,5939%; Encargo Inicial, Prestação (a+j) de R\$ 303,06; FGHB de R\$ 6,05; Total de R\$ 309,11; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal aos 21 de janeiro de 2012; Época de Recálculo dos Encargos de acordo com a cláusula décima primeira. Destinação dos Recursos: os recursos correspondentes ao somatório dos valores relativos ao financiamento de R\$ 42.785,34, e dos valores do desconto de R\$ 13.000,00, acrescido dos recursos da conta vinculada do FGTS de R\$ 1.800,00, destinam-se ao pagamento do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erguido, localizado na rua Pioneiro Rafael Mollez, nº 46, parte do lt. 6, QD. "I", nesta cidade de Tupã. Valor da Compra e Venda do terreno, valor da construção e forma de pagamento: o valor da operação de R\$ 57.585,34, composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 21.000,00, e o valor da construção de R\$ 36.585,34, será integralizado pelas parcelas dos recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS de R\$ 1.800,00, recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, como desconto de R\$ 13.000,00, e do financiamento concedido pela credora para pagamento do terreno de R\$ 19.200,00, e para construção de R\$ 23.585,34, totalizando R\$ 42.785,34; sujeitando-se as partes as demais cláusulas e condições constantes do instrumento, do qual uma via aqui fica arquivada.

O Escr. Autº., ,

, Erington Fernandes Garcia.-

AV.3/M.49.702.

Data: 26 de abril de 2012.

Pelo requerimento de 18 de abril de 2012, o proprietário THIAGO PEREIRA RAMOS DE OLIVEIRA, autorizou esta averbação da edificação no imóvel desta matrícula, do PRÉDIO RESIDENCIAL com 40,80 metros quadrados, de alvenaria, coberto de telhas, contendo uma sala/cozinha, uma circulação, um banheiro, um dormitório e uma sala de serviço, prédio este que recebeu o nº 46 da Rua Rafael Mollez, conforme comprova a certidão (proc. 3.191/2012) e o HABITE-SE nº 107/2012, ambos expedidos pela Municipalidade de Tupã aos 13 e 09 de abril de 2012, respectivamente, declarando estar dispensado da apresentação da certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, por se tratar de construção residencial unifamiliar, do tipo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQBU-MT4XP-P7LB8-5TAFW>



Valide aqui
este documento

294.355 26/11/2025 11:43:23

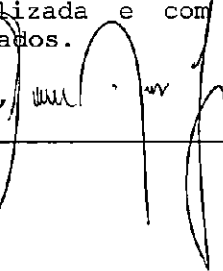
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula
49.702

Ficha
2

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

econômico, destinada ao uso próprio, executada sem o concurso de mão-de-obra especializada e com área edificada não superior a setenta metros quadrados.

O Substº. do Oficial, , (Laerte Franco Arruda Júnior).

CASAMENTO

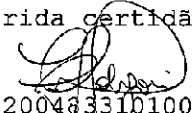
AV.4/M.49.702.

Protocolo nº 248.725.

Data: 18 de fevereiro de 2019.

Data: 05 de fevereiro de 2019.

Pelo requerimento de 5 de fevereiro de 2019, e de conformidade com a certidão de casamento (matrícula 121442 01 55 2012 2 00065 239 0013035 62) expedida pelo Oficial de Registro Civil deste município e Comarca de Tupã, verifica-se a alteração do estado civil de THIAGO PEREIRA RAMOS DE OLIVEIRA, já qualificado, em virtude de haver contraído matrimônio, em 12 de maio de 2012, sob o regime da comunhão parcial de bens, com TAINARA DA SILVA DERALDO, filha de Cicero da Silva Deraldo e Neuza Evangelho da Silva, tendo a contraente passado a assinar TAINARA DA SILVA RAMOS, conforme comprova a referida certidão, cuja cópia aqui fica arquivada.

A Escr. Autª., , Ana Carolina Folgosi Domingos.
Selo Digital: 120048331010000023375119L

AMPLIACÃO

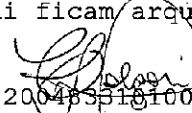
AV.5/M.49.702.

Protocolo nº 248.725.

Data: 18 de fevereiro de 2019.

Data: 05 de fevereiro de 2019.

Pelo mesmo requerimento mencionado na AV.4, o devedor fiduciante THIAGO PEREIRA RAMOS DE OLIVEIRA, já qualificado, autorizou esta averbação da ampliação de 67,46 metros quadrados, do prédio residencial com 40,80 metros quadrados, situado sob o nº 46 da Rua Rafael Mollez, cadastrado sob nº 02306400, perfazendo um total de 108,26 metros quadrados, distribuídos em: uma garagem, uma despensa, uma circulação, uma lavanderia e um dormitório com um banheiro, conforme comprovam a Certidão (Proc. nº 10.250/2018) e o HABITE-SE nº 4/2019, ambos expedidos pela Municipalidade de Tupã, aos 10 e 4 de janeiro de 2019, respectivamente; e, a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 000352019-88888007, CEI. 51.246.48007/69, emitida aos 5 de fevereiro de 2019, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que aqui ficam arquivados.

A Escr. Autª., , Ana Carolina Folgosi Domingos.
Selo Digital: 120048331010000023375219J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQQBU-MT4XP-P7LB8-5TAFW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

294.355 26/11/2025 11:43:23

Matrícula

49.702

Ficha

2

Verso

CANCELAMENTO

AV.6/M.49.702.

Protocolo nº 253.530.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Data: 21 de novembro de 2019.

Fica cancelado o registro da propriedade fiduciária sob nº 2, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, ao devedor, nos termos do instrumento particular datado de 20 de novembro de 2019, que aqui fica arquivado.

A Escr. Aut^a.,

, Maiara Sacha Pereira de Oliveira.

Selo Digital: 1200483310A00000247258192

VENDA E COMPRA

R.7/M.49.702.

Protocolo nº 279.591.

Data: 30 de Novembro de 2023.

Data: 23 de Novembro de 2023.

Pelo instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCEFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, (contrato nº 8.4444.3171356-2), com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, celebrado nesta cidade e Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, aos 14 de novembro de 2023, o proprietário THIAGO PEREIRA RAMOS DE OLIVEIRA com a anuência de sua esposa TAINARA DA SILVA RAMOS, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 235.000,00, valor venal 2023 de R\$ 32.232,26, composto pela integralização dos valores: Financiamento CAIXA de R\$ 182.000,00; Recursos Próprios de R\$ 10.530,00; Recursos da conta vinculada do FGTS de R\$ 42.470,00; à: TATIANE PEREIRA ROTOLI, brasileira, solteira, enfermeira e nutricionista, Carteira de Identidade nº 40.537.028-3-SSP/SP, CPF nº 369.629.418-70, residente e domiciliada na cidade de Tupã, na Rua João Capioto, nº 510, Parque Ipiranga. ITBI no valor de R\$ 3.410,00, devidamente recolhido na guia nº 19625/2023.

O Escr. Aut^a.,

, Matheus Machado Yamamura.

Selo Digital: 1200483210A0000033408323U

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.8/M.49.702.

Protocolo nº 279.591.

Data: 30 de Novembro de 2023.

Data: 23 de Novembro de 2023.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.7, a proprietária TATIANE PEREIRA ROTOLI, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Distrito Federal, Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, CNPJ. nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQBU-MT4XP-P7LB8-5TAFW>



Valide aqui
este documento

294.355 26/11/2025 11:43:23

CNM N°:120048.2.0049702-32

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

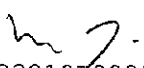
Matrícula

49.702

Ficha

3

00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$ 182.000,00, que será paga nas seguintes condições: Origem dos Recursos: FGTS; Modalidade: Aquisição de Imóvel Usado; Enquadramento: SFH; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel Para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 235.000,00; Sistema de Amortização: PRICE; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Prazos total de amortização: 420 meses; Taxa de Juros Sem Desconto: Nominal a.a.: 8.1600%; Efetiva a.a.: 8.4722%; Nominal a.m.: 0.6778%; Taxa de Juros Com Desconto: Nominal: não se aplica; Efetiva: não se aplica; Nominal: não se aplica; Taxa de Juros Com Redutor de 0,5%: Nominal: 7.6600% a.a.; Efetiva: 7.9347% a.a.; Nominal: 0.6364% a.m.; Taxa Contratada: Nominal: 7.6600% a.a.; Efetiva: 7.9347% a.a.; Nominal: 0.6364% a.m.; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 1.247,97; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 39,49, Taxa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00, Total: R\$ 1.312,46; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 15 de dezembro de 2023; Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 4; Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):- Taxa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00, sujeitando-se as partes as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular, do qual uma via aqui fica arquivada.

O Escr. Autº., , Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 120048321040000033408423S

CANCELAMENTO

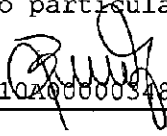
AV.9/M.49.702.

Protocolo nº 283.250.

Data: 27 de Maio de 2024.

Data: 16 de Maio de 2024.

Pelo instrumento particular de venda e compra de imóvel, financiamento nº 0010435694, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, conforme Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, com eficácia de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/1966, celebrado aos 14 de maio de 2024 na cidade de São Paulo, Capital, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob n.º 8 nesta matrícula, que se dá pela interveniente quitante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme item nº 12.1.1 do referido instrumento particular.

A Escr. Autª., , Bruna Amaro Luiz Ribeiro.
Selo Digital: 120048331040000034855424B

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQBU-MT4XP-P7LB8-5TAFW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

294.355 26/11/2025 11:43:23

CNM N°:120048.2.0049702-32

Matrícula

49.702

Ficha

3

Verso

VENDA E COMPRA

R.10/M.49.702.

Protocolo n° 283.250.

Data: 27 de Maio de 2024.

Data: 16 de Maio de 2024.

Nos termos do instrumento particular objeto da AV.9, a proprietária TATIANE PEREIRA ROTOLI, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo valor de R\$ 700.000,00, constituído pelos valores: recursos próprios de R\$ 400.000,00, recursos do financiamento de R\$ 300.000,00; Sendo valor total do financiamento de R\$ 335.000,00; à: JHONATA HENRIQUE ROQUE RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG n.º 49.846.096-SSP/SP, CPF n.º 422.630.928-62, residente e domiciliado nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, na Rua Josefa Gomes da Silva, n.º 50, Vila das Industrias. ITBI recolhido no valor de R\$ 16.317,58, conforme guia n° 20406.

A Escr. Autª.,

, Bruna Amaro Luiz Ribeiro.

Selo Digital: 1200483210A0000034855524B

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.11/M.49.702.

Protocolo n° 283.250.

Data: 27 de Maio de 2024.

Data: 16 de Maio de 2024.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem AV.9, o proprietário JHONATA HENRIQUE ROQUE RODRIGUES, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n° 2235 e 2041, na cidade de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF. sob n° 90.400.888/0001-42, **para garantia da dívida no valor de R\$ 335.000,00**, (Preço da Venda de R\$ 300.000,00, Despesas Acessórias com o Financiamento - Avaliação de Garantia de R\$ 0,00; Custos Cartorários e Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI de R\$ 35.000,00; Valor Total do Financiamento de R\$ 335.000,00); que será paga nas seguintes condições: prazo de amortização de 420 meses; atualização mensal; Data de vencimento da primeira prestação: 14/06/2024; Custo Efetivo Total - CET (anual): 12,62%; Sistema de Amortização: SAC; Data de vencimento do financiamento: 14/05/2059; Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00; Taxa de juros: 12,4900% a.a. (efetiva), 11,8273% a.a. (nominal), 0,9856% a.m. (efetiva) e 0,9856% a.m. (nominal); Taxa de juros bonificada: 11,99000% a.a. (efetiva), 11,3775% a.a. (nominal), 0,9481% a.m. (efetiva) e 0,9481% a.m. (nominal); Valor dos componentes do encargo mensal na data do contrato: Valor da cota de amortização de R\$ 797,62; Juros de R\$ 3.176,23; R\$ 3.973,85; Prêmio mensal obrigatório por Morte e Invalidez Permanente: R\$ 56,81; Prêmio mensal obrigatório por Danos Físicos no Imóvel: R\$ 35,00; Tarifa de Serviço Administrativos - TSA: R\$ 25,00; Valor Total do Encargo Mensal: R\$ 4.090,66; Enquadramento do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQBU-MT4XP-P7LB8-5TAFW>



Valide aqui
este documento

294.355 26/11/2025 11:43:23

CNM N° : 120048.2.0049702-32

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

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

CNS 12.004-8

Matrícula

49.702

Ficha

4

financiamento: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; Valor de avaliação e Venda em Público Leilão de R\$ 700.000,00; Prazo de carência para expedição da intimação para purgar a mora: 30 dias, sujeitando-se as partes as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular, aqui não mencionadas, que fica fazendo parte integrante do presente, do qual uma via aqui fica arquivada.

A Escr. Autª.,

, Bruna Amaro Luiz Ribeiro.

Selo Digital: 1200483210A00000348556249

CERTIDÃO

CUSTAS

VIDE CERTIDÃO EM ANEXO

PRAZO DE VALIDADE

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.

Conferência feita por:

(ASSINATURA DIGITAL)

JOSÉ LEONARDO LACERDA DA ROCHA
OFICIAL

Tupã, 26/11/2025



SELO DIGITAL

1200483C30E00000279993255

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQBU-MT4XP-P7LB8-5TAFW>



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
TUPÃ/SP - CNS:120048

RUA PIRATININS, 503 - CENTRO

(014)3404-3030

registrodeimoveistupa@gmail.com

https://registradores.onr.org.br

CERTIDÃO Nº 294355

CERTIFICA, em virtude de pedido eletrônico feito por pessoa interessada, que a presente cópia é reprodução autêntica da **matrícula n. 49.702**. - **CERTIFICA MAIS**, que revendo neste Serviço Registral, o livro **PROTOCOLO n. 1-B-V**, verificou constar **prenotado sob n. 296.206**, em data de 21 de novembro 2025, a intimação referente ao instrumento Particular de financiamento para aquisição de imóvel contrato n. 0010435694), garantido por Alienação Fiduciária formalizada na data de 14 de maio de 2024, em que figura como Credor: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, e como devedor: **JHONATA HENRIQUE ROQUE RODRIGUES** - Nada mais com relação ao pedido feito.

O referido é verdade e da fé.
TUPÃ, 26 de novembro de 2025.

JOSÉ LEONARDO LACERDA DA ROCHA
OFICIAL



1200483C30E00000279993255

CUSTAS

OFICIAL	ESTADO	Sec. Faz.	REG CIVIL	T JUSTICA	M.P.*	I.M.**	TOTAL
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05

COTA RECOLHIDA POR VERBA CONFORME GUIA.

* Ministério Público

** Imposto municipal