

MATR. Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA	لورد	CADASTRO MUNICIPAL 6887.113.007.043.00-5
MATRÍCULA Nº <u>42.675</u>	FICHA Nº <u>1</u> PIRASSUNUNGA <u>22</u> DE	CNS nº. 11.965-1 <u>Maio</u> DE <u>2019</u>

IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 43 da quadra F do loteamento denominado **JARDIM MARÍLIA**, situado nesta cidade, de formato regular, medindo 9,00 metros de frente para a Rua "6"; distante 56,00 metros do início da curva formada pela confluência da Rua "6" com a Rua "9"; do lado direito, de quem da rua olha para o lote, mede 20,00 metros na confrontação com o lote nº 42; do lado esquerdo, mede 20,00 metros na confrontação com o lote nº 44; nos fundos, mede 9,00 metros na confrontação com o lote nº 08, perfazendo uma área total de 180,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: ORSAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGRÍCOLAS LTDA - EPP, CNPJ nº 17.098.884/0001-61, com sede na Rua Visconde do Rio Branco, 574, Pirassununga-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/M.41.594 de 22 de maio de 2019, deste registro. Escrevente, 033 (Natália Cristina França). Protocolo nº 151861 de 21/05/2019. Emol. R\$0,92; Est. R\$2,82; Cart. R\$1,93; R.C. R\$0,52; T.J. R\$0,68; M.P. R\$0,48; I.M. R\$0,31; TOTAL R\$16,66.
Selo digital: 1196513110A0000014873519Y

AV.1 - Em 22 de maio de 2019. Protocolo nº 151861 de 21/05/2019.

RESTRICÇÕES.

Procede-se a esta averbação para informar que conforme registro do loteamento sob nº R.03 da matrícula originária nº 41.594, e demais documentos arquivados neste Ofício, constam as seguintes restrições: deverão atender o que dispõe a Lei Complementar do Município nº 76/07 e alterações posteriores; o recuo frontal das edificações será de no mínimo 4,00 metros, podendo ser usado apenas para construção de garagem em sua totalidade ou parte dela; as edificações com fins comerciais poderão ser edificadas no alinhamento e se por acaso no projeto constar estacionamento o mesmo deverá obedecer um recuo mínimo de 5,00 metros ou mais a fim de manter o passeio público livre ao trânsito de pedestre; nos lotes destinados a edificação comercial a taxa de permeabilidade será de 10% e taxa de ocupação será de 90% para fins comerciais; nos lotes destinados a edificação residencial sua ocupação será de uso unifamiliar a taxa de permeabilidade será de 20% e taxa de ocupação será de 80% para fins residenciais; no caso de construção mista (residência e comércio) a taxa de permeabilidade será de 20% e taxa de ocupação será de 80% sendo que no alinhamento só será permitido construção


Continua no verso

MATR Nº 42.675

FICHA Nº 1

VERSO

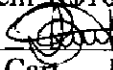
CONTINUAÇÃO

com finalidade comercial e garagem; em caso de adequação de construção existente com destinação de comércio para residência e vice versa os mesmos deverão se enquadrar nas devidas restrições; os lotes 1 ao 47 da quadra A e os lotes 01, 25, 26 e 50 das quadras "B", "C", "D", "E", "F" e "G" e os lotes 1, 23, 24 e 46 das quadras "H", "I", "J", "K", "L" e "M", estes terão sua destinação comercial/residencial e todos os demais lotes serão de uso residencial podendo os mesmos serem unificados aos lotes comerciais e vice versa com a finalidade de ampliar o comércio ou residência conforme o caso; as edificações terão no máximo o pavimento térreo e um superior, ou seja, dois andares; não será permitido construção de área de lazer para exploração comercial; sobre nenhuma hipótese será permitido o desdobro de lotes no local mesmo que o município crie Lei específica autorizando tal feito. Escrevente,  (Natália Cristina França). Emol. R\$0,00; Est. R\$0,00; Cart. R\$0,00; R.C. R\$0,00; T.J. R\$0,00; M.P. R\$0,00; I.M. R\$0,00; TOTAL R\$0,00.

Selo digital: 1196513E10A0000014873419A

R.2 – Em 08 de Abril de 2022. Protocolo nº 164.542 de 29/03/2022.

HIPOTECA.

Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, com recursos do FGTS, no âmbito do programa casa verde e amarela, formalizado em Bauru-SP, em 27 de janeiro de 2022, devidamente registrado sob nº R.8/M.41.594, a proprietária ORSAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGRÍCOLAS LTDA – EPP, já qualificada, instituiu em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário do Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF **HIPOTECA sobre 123 lotes do loteamento Jardim Marília**, objeto das matrículas 42.584 à 42.607 (lotes 02 à 25 da quadra E), 42.633 à 42.681 (lotes 1 à 49 da quadra F), 42.683 à 42.732 (lotes 1 à 50 da quadra G) , para a garantia de financiamento destino à construção de 123 unidades residenciais, com as seguintes informações: contrato nº 8.7877.1330452-2; valor financiado de R\$12.602.000,00; prazos de 24 meses para a construção e para a amortização; taxas de juros nominal de 8,0000% ao ano e efetiva de 8,3000% ao ano, pelo sistema de amortização SAC; devedora Pirassununga Ecovita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, CNPJ nº 34.541.967/0001-00, com sede na Avenida Getulio Vargas 18-46, Sala 1208, Bauru-SP; valor fixado em R\$16.605.000,00, para arrematação, adjudicação e remição. Escrevente,  (Brenda Eduarda Landgraf). Emol. R\$0,00; Est. R\$0,00; Cart. R\$0,00; R.C. R\$0,00; T.J. R\$0,00; M.P. R\$0,00; I.M. R\$0,00; TOTAL R\$0,00

Selo digital: 1196513E10A0000018798222B

AV.3 – Em 23 de Setembro de 2022. Protocolo nº 166.411 de 05/08/2022.

INCORPORAÇÃO.

Consta no R.09 da matrícula nº 41.594, a incorporação imobiliária

Continua na ficha n.º 2

MATR. Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IN CRA		CADASTRO MUNICIPAL
MATRÍCULA Nº <u>42.675</u>	FICHA Nº <u>2</u>	CNS nº. 11.965-1
PIRASSUNUNGA ____ DE ____ DE ____		

IMÓVEL: (continuação)
denominada "JARDIM MARILIA", para casa residencial térrea a ser edificado neste lote. Escrevente, (Patricia Helena dos Santos). Emol. R\$0,00; Est. R\$0,00; Cart. R\$0,00; R.C. R\$0,00; T.J. R\$0,00; M.P. R\$0,00; I.M. R\$0,00; TOTAL R\$0,00
Selo digital: 1196513310A00000197292228

AV.4 – Em 23 de Setembro de 2022. Protocolo nº 166.411 de 05/08/2022.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

Nos termos do instrumento particular mencionado em R.09/M.41.594, a incorporação acima referida foi submetida ao regime de afetação, conforme AV.10/M.41.594 e nos termos do art. 31-A, Lei nº 4.591/64. Escrevente, (Patricia Helena dos Santos). Emol. R\$0,00; Est. R\$0,00; Cart. R\$0,00; R.C. R\$0,00; T.J. R\$0,00; M.P. R\$0,00; I.M. R\$0,00; TOTAL R\$0,00
Selo digital: 1196513310A0000019729122A

AV.5 – Em 21 de Outubro de 2022. Protocolo nº 167.324 de 06/10/2022.

CANCELAMENTO.

Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelado o registro nº R.02 supra, à vista da liberação do imóvel desta matrícula da garantia hipotecária, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no instrumento particular mencionado no R.06 a seguir, digitalizado e armazenado em servidor deste ofício, identificado pelo seu número de protocolo. Escrevente, (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$143,67; Est. R\$40,83; Cart. R\$27,95; R.C. R\$7,56; T.J. R\$9,86; M.P. R\$6,90; I.M. R\$4,44; TOTAL R\$241,21
Selo digital: 1196513310A0000019902122J

R.6 – Em 21 de Outubro de 2022. Protocolo nº 167.324 de 06/10/2022.

COMPRA E VENDA.

Pelo instrumento particular nº 8.7877.1471769-3, com efeito de escritura pública, celebrado no âmbito do SFH - PCVA, passado nesta cidade em 22 de agosto de 2.022, a proprietária ORSAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGRÍCOLAS LTDA - EPP, NIRE nº 35227037498, já qualificada, **vendeu o**

Continua no verso

MATR Nº 42.675

FICHA Nº 2

VERSO

CONTINUAÇÃO
imóvel desta matrícula, a CARLOS HENRIQUE DA SILVA, CPF nº 452.023.218-05, RG nº 553347597-SSP/SP, brasileiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, solteiro, maior, com residência e domicílio na Rua Adalton Francisco Landgraf nº 125, Jardim Santa Clara, Pirassununga-SP, pelo preço de R\$20.950,29. Valor utilizado dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00. Escrevente, Rovana (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$337,17; Est. R\$95,84; Cart. R\$65,60; R.C. R\$17,75; T.J. R\$23,14; M.P. R\$16,19; I.M. R\$10,43; TOTAL R\$566,12.
 Selo digital: 1196513210A0000019902022N

R.7 - Em 21 de Outubro de 2022. Protocolo nº 167.324 de 06/10/2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no R.06 supra, o proprietário, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, nos seguintes termos: (a) obrigação garantida: dívida no valor de R\$115.258,12; (b) prazo e condições de reposição: pagamento em 360 meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, vencendo-se a primeira prestação em 20/09/2022 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; (c) juros: taxa nominal de 5,00% a.a., efetiva de 5,1161% a.a., nominal de 0,4159% a.m. e efetiva de 0,4167% a.m., com prestação mensal inicial de R\$639,88, demais encargos e condições constantes do contrato; (d) valor para venda em leilão: R\$159.500,00. Escrevente, Rovana (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$479,95; Est. R\$136,41; Cart. R\$93,37; R.C. R\$25,26; T.J. R\$32,94; M.P. R\$23,04; I.M. R\$14,84; TOTAL R\$805,81
 Selo digital: 1196513210A00000199019226

AV.8 - Em 09 de Maio de 2023. Protocolo nº 169.908 de 27/04/2023.

DENOMINAÇÃO DE RUA.

Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 213, I, c, da Lei 6015/73, para informar que a Rua 06 de situação do imóvel desta matrícula passou a denominar-se **RUA PROFESSOR PEDRO PEDROSO DE LIMA** consoante Lei Municipal nº 5.830/2022. Escrevente, Rovana (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$0,00; Est. R\$0,00; Cart. R\$0,00; R.C. R\$0,00; T.J. R\$0,00; M.P. R\$0,00; I.M. R\$0,00; TOTAL R\$0,00
 Selo digital: 1196513310A0000020860623F

AV.9 - Em 09 de Maio de 2023. Protocolo nº 169.908 de 27/04/2023.

CONSTRUÇÃO.

Em atendimento ao requerimento de 06 de fevereiro de 2023, procede-se a esta averbação para constar que no imóvel desta matrícula, foi realizada uma construção residencial, com a área de 42,09 metros quadrados, localizado na Rua Professor Pedro Pedroso de Lima sob nº 2.875, cadastrado na Municipalidade sob nº 6887.113.007.043.00-5, conforme certidão de conclusão de obra/habite-se

Continua na ficha n.º 3

MATR. Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IN CRA	CADASTRO MUNICIPAL	
MATRÍCULA Nº <u>42.675</u>	FICHA Nº <u>3</u>	CNS nº. 11.965-1
PIRASSUNUNGA <u>m</u> DE		DE

IMÓVEL: (continuação)

nº 128/2023, expedida pela Municipalidade em 04/04/2023 e CND/SRF aferição nº 90.006.14141/73-001, expedida em 26/04/2023, armazenada e digitalizada em servidor deste Ofício. Valor corrigido: R\$78.682,20. Escrevente, Helvone (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$138,21; Est. R\$39,29; Cart. R\$26,89; R.C. R\$7,28; T.J. R\$9,49; M.P. R\$6,64; I.M. R\$4,27; TOTAL R\$232,07

Selo digital: 1196513310A0000020860523H

AV.10 - Em 29 de Outubro de 2025. Protocolo nº 182.149 de 25/06/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 26, da Lei nº.9.514/1997, bem como do requerimento de 23 de outubro de 2025, para informar a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, tendo em vista que o devedor fiduciante, CARLOS HENRIQUE DA SILVA não purgou a mora. Informamos ainda que, para registrar atos relativos aos leilões, é necessário provar a cientificação do devedor sobre data, horário e local de sua realização, de acordo com o Art. 27, § 2-A, da Lei 9.514/97. Escrevente, Vitoria (Vitoria Mayumi Prado Nakahara). Emol. R\$332,73; Est. R\$94,56; Cart. R\$64,72; R.C. R\$17,51; T.J. R\$22,84; M.P. R\$15,97; I.M. R\$10,29; TOTAL R\$558,62

Selo digital: 1196513310A0000024961725Z

MATR N°

FICHA N°

VERSO

CONTINUAÇÃO

CERTIDÃO - Pedido: 182149	CUSTAS																								
<p>CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 42675, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, na qual não há registro de qualquer alienação, ações ou ônus reais além do que nela contém, na forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 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. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.</p>	<table> <tr><td>Emolumentos</td><td>.....</td><td>44,20</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>.....</td><td>12,56</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td>.....</td><td>8,60</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td>.....</td><td>2,33</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>.....</td><td>3,03</td></tr> <tr><td>Ministério Público</td><td>.....</td><td>2,12</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td>.....</td><td>1,37</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>.....</td><td>74,21</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	1,37	TOTAL	74,21
Emolumentos	44,20																							
Estado	12,56																							
Sec. Fazenda	8,60																							
Registro Civil	2,33																							
Trib. Justiça	3,03																							
Ministério Público	2,12																							
Imposto Municipal	1,37																							
TOTAL	74,21																							
<p>PRAZO DE VALIDADE</p>	<p>Conferência feita por:</p>																								
<p>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.</p>	<p>(ASSINATURA DIGITAL)</p> <p>VITORIA MAYUMI PRADO NAKAHARA ESCREVENTE</p>																								
<p>Pirassununga, 29 de outubro de 2025</p>																									



SELO DIGITAL

1196513C30A0000024961825D

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: S2SRZ-6L6WD-KQL2N-X3P7Q

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Vitoria Mayumi Prado Nakahara (CPF 362.605.078-52)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/S2SRZ-6L6WD-KQL2N-X3P7Q>

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

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