



Validate this document here

CNM  
119651.2.0047371-94

*[Handwritten signature]*

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATR. Nº

INCRA

CADASTRO MUNICIPAL

MATRÍCULA Nº **47.371**

FICHA Nº **1**

CNS nº. 11.965-1

PIRASSUNUNGA **30** DE **Junho** DE **2023**

**IMÓVEL:** Um lote de terreno sob nº 01 da quadra "A" do loteamento denominado "**JARDIM MARÍLIA II**", situado neste município e comarca, de formato regular, medindo 9,00 metros de frente para a Rua "02"; distante 18,53 metros do início da curva formada pela confluência da Rua "02" com a Rua "8" do Loteamento do Jardim Marília; do lado direito, de quem da rua olha para o lote, mede 20,00 metros na confrontação com o Sistema de Lazer II; do lado esquerdo, mede 20,00 metros na confrontação com o lote nº 02; nos fundos, mede 9,00 metros na confrontação com o lote nº 23; perfazendo uma área total de 180,00 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** **ORSAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E AGRICOLAS LTDA-EPP**, CNPJ n.º 17.098.884/0001-61, com sede na Rua Visconde do Rio Branco, 574, Pirassununga - SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2/M.46.329 de 30 de junho de 2023, e, R.2/M.46.332 de 30 de junho de 2023, deste registro. Escrevente, *[Handwritten signature]* (Jessica Dolphine Roggero). Protocolo nº 170.382 de 06/06/2023. Emol. R\$12,81; Est. R\$3,64; Cart. R\$2,49; R.C. R\$0,67; T.J. R\$0,88; M.P. R\$0,61; I.M. R\$0,40; TOTAL R\$21,50.  
Selo Digital: 1196513110A0000021080123V.

**AV.1 - Em 30 de Junho de 2023. Protocolo nº 170.382 de 06/06/2023.**

**RESTRIÇÕES.**

Procede-se a esta averbação para informar que conforme registro do loteamento sob nº R.2 das matrículas originárias nºs 46.329 e 46.332, e demais documentos arquivados neste Ofício, constam as seguintes restrições: Ao presente loteamento serão impostas as seguintes restrições urbanísticas: deverão atender o que dispõe a Lei Complementar do Município nº 179/2022 e 184/2022; os lotes 9 e 10 da Quadra "H", lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 da Quadra "L", lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 da Quadra "K", lote 1 da Quadra "M", lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 28, 30, 31 32 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 e 54 da Quadra "N", lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,

Continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJPDZ-KYQT2-8X6LY-EE7N2>



Validate this document here

MATR Nº 47.371

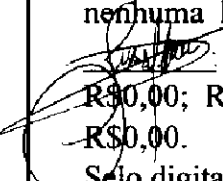
FICHA Nº 1v.

VERSO

CNM

119651.2.0047371-94

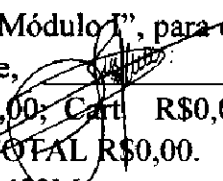
CONTINUAÇÃO

36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44, da Quadra "O" e os lotes 23, 24 e 25 da Quadra "Z" terão em seu registro grafado sua destinação comercial/residencial e os demais lotes terão grafados em seu registro como 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 laser para exploração comercial; sobre nenhuma hipótese será permitido o desdobro de lotes no local. Escrevente,  (Jéssica Dolphine Roggero). 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: 1196513310A0000021080023T

AV.2 - Em 04 de Setembro de 2023. Protocolo nº 171.526 de 25/08/2023.

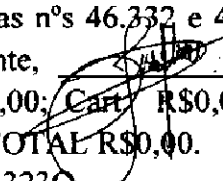
**INCORPORAÇÃO.**

Consta no R.3 das matrículas nºs 46.332 e 46.329, a incorporação imobiliária denominada "JARDIM MARILIA II - Módulo I", para casa residencial térrea a ser edificado neste lote. Escrevente,  (Jéssica Dolphine Roggero). 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: 1196513310A0000021625423M

AV.3 - Em 04 de Setembro de 2023. Protocolo nº 171.526 de 25/08/2023.

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**

Nos termos do instrumento particular mencionado em R.3 das matrículas nºs 46.332 e 46.329, a incorporação acima referida foi submetida ao regime de afetação, conforme AV.4 das matrículas nºs 46.332 e 46.329 e nos termos do art. 31-A, Lei nº 4.591/64. Escrevente,  (Jéssica Dolphine Roggero). 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: 1196513310A0000021625323O

AV.4 - Em 28 de Maio de 2024. Protocolo nº 175.731 de 23/05/2024.

**HIPOTECA.**

Conforme instrumento particular, contrato nº 1.7877.0281916-1, passado em Bauru-SP, em 22 de abril de 2024, devidamente registrado sob nºs R.07/M.46.329 e R.07/M.46.332, deste Oficial, 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 Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília - DF, **HIPOTECA sobre este imóvel**, em conjunto com outros imóveis do loteamento Jardim Marília II, objeto das matrículas 47.372 a

Continua na ficha nº 2

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJPDZ-KYQT2-8X6LY-EE7N2>



Validate this document here

CNM  
119651.2.0047371-94

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJPDZ-KYQT2-8X6LY-EE7N2>

MATR. Nº

| REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                    |
| INCRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            | CADASTRO MUNICIPAL |
| MATRÍCULA Nº 47.371                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | FICHA Nº 2 | CNS nº. 11.965-1   |
| PIRASSUNUNGA DE DE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                    |
| <p>IMÓVEL: (continuação)<br/>47.456; 47.474 a 47.523; 47.598; 47.524 a 47.553; 47.633 a 47.661; 47.675 a 47.687, totalizando 209 lotes, para a garantia de financiamento destinado à construção de 209 unidades residenciais, com as seguintes informações: contrato nº 1787702819161; valor financiado de R\$23.826.000,00; prazo da obra total de 24 meses e prazo de pagamento das parcelas de amortização de 36 meses, prazo total (construção + carência pós-obra+amortização) de 72 meses; taxas de juros nominal de 9,8070% a.a. e taxa efetiva de 10,2600% a.a.; devedora Residencial Jardim Marília II Empreendimento Imobiliário Pirassununga SPE Ltda, CNPJ nº 51.276.662/0001-20, com sede na Avenida Getulio Vargas 18-46, Sala 1208, Pq Jardim Europa, Bauru - SP. Valor total da garantia fixado em R\$39.710.000,00. Escrevente,  (Adriana Costa Cintra Bento). 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<br/>Selo digital: 1196513310A0000022762324E</p> <p>AV.5 – Em 17 de Setembro de 2024. Protocolo nº 177.857 de 11/09/2024.<br/><b>CANCELAMENTO.</b><br/>Averba-se para constar que o imóvel desta matrícula foi liberado da garantia hipotecária constante da AV.04 desta matrícula, à vista de 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,  (Janaina Nunes da Silva). Emol. R\$158,89; Est. R\$45,16; Cart. R\$30,91; R.C. R\$8,37; T.J. R\$10,91; M. P. R\$7,63; I.M. R\$4,91; TOTAL R\$266,78.<br/>Selo digital: 1196513310A0000023213824G</p> <p>R.6 - Em 17 de Setembro de 2024. Protocolo nº 177.857 de 11/09/2024.<br/><b>VENDA E COMPRA.</b><br/>Pelo instrumento particular nº 8.7877.2053842-8, com efeito de escritura pública, 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 - programa casa paulista, passado nesta cidade em 14 de agosto de 2024, a proprietária ORSAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGRÍCOLAS LTDA, NIRE nº 35227037498, já qualificada, <b>vendeu o imóvel desta matrícula a JESSICA ALVES RIBEIRO</b>, CPF nº</p> |            |                    |

Continua no verso



Validate this document here

CNM  
119651.2.0047371-94

MATR Nº 47.371

FICHA Nº 2v.

VERSO

403.468.838-65, RG nº 49720436-SSP/SP, brasileira, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, solteira, maior, com residência e domicílio na Rua Noel Martins, 4441, Parque Terras de Santa Maria, Pirassununga-SP, pelo preço de R\$190.000,00. Escrevente, Janaina Nunes da Silva (Janaina Nunes da Silva). Emol. R\$645,53; Est. R\$183,48; Cart. R\$125,58; R.C. R\$33,98; T.J. R\$44,31; M.P. R\$30,99; I.M. R\$19,96; TOTAL R\$1.083,83  
Selo Digital: 1196513210A0000023213724K

R.7 – Em 17 de Setembro de 2024. Protocolo nº 177.857 de 11/09/2024.

#### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no R.06 supra, a proprietária JESSICA ALVES RIBEIRO, solteira, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal nº 9.514/97) 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\$152.000,00; (b) prazo e condições de reposição: pagamento em 420 meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, vencendo-se a primeira prestação em 13/09/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; (c) juros: taxa nominal 4,5000% a.a., efetiva 4,5939% a.a., nominal e efetiva 0,3750% a.m., com prestação mensal inicial de R\$749,25, demais encargos e condições constantes do contrato; (d) valor para venda em leilão: R\$190.000,00. Escrevente, Janaina Nunes da Silva (Janaina Nunes da Silva). Emol. R\$530,84; Est. R\$150,88; Cart. R\$103,27; R.C. R\$27,94; T.J. R\$36,44; M.P. R\$25,48; I.M. R\$16,42; TOTAL R\$891,27  
Selo digital: 1196513210A0000023213624M

AV.8 – Em 12 de Fevereiro de 2026. Protocolo nº 185.082 de 30/01/2026.

#### CONSTRUÇÃO.

Em atendimento ao requerimento de 30 de janeiro de 2026, procede-se a esta averbação para constar que no imóvel desta matrícula, foi realizada uma **CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL**, com a área de 44,08 metros quadrados, localizado na RUA 02 sob nº 2.232, cadastrado nesta municipalidade sob nº **6887.120.001.001.00-1**, conforme certidão de conclusão de obra/habite-se nº 413/2025, expedida pela Municipalidade em 03/11/2025 e CND/SRF aferição nº 90.019.44452/71-001, expedida em 21/11/2025, armazenada e digitalizada em servidor deste Ofício. Valor corrigido: R\$92.189,79. Escrevente, Adriana Costa Cintra Bento (Adriana Costa Cintra Bento). Emol. R\$155,00; Est. R\$44,06; Cart. R\$30,16; R.C. R\$8,16; T.J. R\$10,64; M.P. R\$7,44; I.M. R\$4,79; TOTAL R\$260,25  
Selo digital: 1196513310A0000025522226G

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJPDZ-KYQT2-8X6LY-EE7N2>



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJPDZ-KYQT2-8X6LY-EE7N2>

MATR. N°

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

### LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

#### CERTIDÃO - Pedido: 185082

#### CUSTAS

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **47371**, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal n.º 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.**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Emolumentos        | 45,88 |
| Estado             | 13,04 |
| Sec. Fazenda       | 8,92  |
| Registro Civil     | 2,41  |
| Trib. Justiça      | 3,15  |
| Ministério Público | 2,20  |
| Imposto Municipal  | 1,42  |
| TOTAL              | 77,02 |

#### PRAZO DE VALIDADE

#### Conferência feita por:

(ASSINATURA DIGITAL)

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal n.º 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.

**TEREZA CRISTINA DOS SANTOS**  
ESCREVENTE

Pirassununga, 12 de fevereiro de 2026



#### SELO DIGITAL

1196513C30A0000025522326U

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