



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

fls. 246

CNM: 120634.2.0050474-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

50.474

ficha

001

Ourinhos, 02 de maio de 2013.

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

M.44.361 / Casa 588

Casa 588, do Modelo "M40 B", do condomínio "MORADAS OURINHOS II", EM CONSTRUÇÃO, situado na Rua Lauro Zimmermann Filho, em Ourinhos-SP, localizado na Fazenda Santa Maria, composta de sala de estar/jantar, cozinha, dois (02) dormitórios, wc social, lavanderia e área livre. Confrontando pela frente com a Via das Bromélias, aos fundos com área verde, ao lado direito, de quem se coloca na Via das Bromélias e olha para o terreno, confronta com área verde e ao lado esquerdo confronta com o terreno de uso privativo da casa 587 com a qual é geminada. A unidade tem 40,9100 m² de área privativa de construção, 0,4260 m² de área comum de construção, perfazendo a área total de construção de 41,3360 m²; tem uma área privativa de terreno de 101,2000 m², o qual mede 5,06 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos; corresponderá uma área total de utilização exclusiva de 101,2000 m² (sendo: 40,9100 m² de ocupação da construção, 60,2900 m² de ocupação descoberta destinada a área livre e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um (01) automóvel de passeio de médio porte), área comum de terreno de 67,2042 m², perfazendo a área total e terreno uma fração ideal de 168,4042 m² ou 0,1711%. Referido empreendimento está sendo edificado no imóvel com 98.414,54m². **PROPRIETÁRIA: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – OURINHOS II – SPE LTDA**, com sede em Ourinhos/SP, na Avenida Altino Arantes nº 151, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 09.536.151/0001-33. **REGISTROS ANTERIORES: R.4/ 43.862, de 02/12/2008 e R.2/ 44.361 (incorporação imobiliária), de 18/03/2010, ambas deste Registro. O Escrevente Autorizado:** (José Eduardo Firmino de Carvalho).

Av.1/ – Em 14 de dezembro de 2012. Transporte para esta averbação o teor contido no R.10, registrado em 28/06/2011 da matrícula nº 44.361, a saber: *"Por instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com hipoteca e fiança em garantia, e outras avenças, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS, no âmbito do programa minha casa, minha vida (NR 337.101.365) de 18/03/2011, firmado em Ourinhos/SP, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - OURINHOS II - SPE LTDA., qualificada na abertura desta matrícula, deu a fração ideal de 23,41% do imóvel objeto desta matrícula, correspondente às frações ideais das*

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNCGD-9FP2V-9JDD7-29M8W>

Página: 0001/0005

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Rilton Chahad, liberado nos autos em 08/04/2026 às 16:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004142-09.2019.8.26.0408 e código tHG4WG1.



Valide aqui
este documento

fls. 247

CNM: 120634.2.0050474-42

matrícula
50.474

ficha
001vº

futuras unidades nºs 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304 a 384, 473 a 494, 573 a 593, mencionadas no R.2, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, ao BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul - Quadra 01 - Bloco G, Lote S/N, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, para garantia do financiamento no valor de R\$6.472.800,00, com origem nos recursos do FGTS, pagável em 35 prestações mensais e sucessivas, após o prazo de carência de 5 meses (prazo de construção de obra), segundo o sistema de amortização constante - SAC, vencendo-se a primeira no dia 10/09/2011, com os juros anuais durante o período de carência, nominal de 8,00% e efetiva de 8,30%, e durante o período de amortização, nominal de 8,00% e efetiva de 8,30%, com vencimento final em 10/07/2014. Para os efeitos do art. 1484 do Código Civil, o imóvel foi avaliado em R\$9.709.200,00. Constam do contrato, demais cláusulas e condições. A Escrevente: ilegível (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente autorizado: ilegível (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$ 1.692,07 - Ao Estado..R\$480,91 - Ao IPESP..R\$356,23 - Ao Registro Civil..R\$89,05 - Ao Tribunal de Justiça..R\$89,05 - Total..R\$2.707,32. Guia nº 121. Os emolumentos custas e contribuições relativas a este ato tiveram redução de 75%, nos termos do artigo 42 da Lei Federal nº 11.977/2009 (PMCMV). Protocolo nº 66.280.” O Escrevente Autorizado (José Eduardo Firmino de Carvalho). Ato isento de selos e emolumentos.

Av.2/ - Em 02 de maio de 2013. Em virtude da conclusão da construção e da instituição e especificação parcial do condomínio denominado **Moradas Ourinhos II**, com acesso pelo nº 210 da **Rua Lauro Zimmermann Filho**, conforme se verifica da averbação nº 27 e do registro nº 28 feitos na matrícula nº 44.361, a presente ficha complementar da unidade autônoma nº 588 foi transformada na matrícula nº 50.474, deste Registro de Imóveis. A convenção condominial encontra-se registrada sob nº 13.509 - Livro 3 - auxiliar, nesta serventia. A Escrevente *Mendes* (Lais Cristina Mendes Francisco). A Oficial: *Marisa* (Marisa Barbanti Taiar Barbosa). Ato isento de custas e emolumentos. Protocolo nº 80.370

Av.3/ 50.474 - Em 10 de setembro de 2013. Procede-se a presente averbação para constar que fica **cancelada a hipoteca mencionada na Av.1**, somente com relação ao **imóvel objeto da presente matrícula**, conforme autorização dada pelo credor, constante da
(continua na ficha 002)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 0002/0005

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNCGD-9FP2V-9JDD7-29M8W>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Rilton Chahad, liberado nos autos em 08/04/2026 às 16:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004142-09.2019.8.26.0408 e código tHG4WG1.



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

fls. 248

CNM: 120634.2.0050474-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

50.474

ficha

002

Ourinhos, 10 de setembro de 2013.

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

cláusula segunda do instrumento adiante registrado (R.4). A Escrevente: *Ana Cristina Clápis Castilho* (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente Autorizado: *José Eduardo Firmino de Carvalho* (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$156,29 - Estado..R\$44,42 - IPESP..R\$32,91 - Registro Civil..R\$8,23 - Tribunal de Justiça..R\$8,23 - Total..R\$250,08. Guia nº 61. Protocolo nº 82.955.

R.4/ 50.474 - Em 10 de setembro de 2013. Pelo instrumento particular (nº 037.908.895), de venda e compra de imóvel residencial novo mediante financiamento garantido por alienação fiduciária de imóvel - pessoa física - FGTS, **programa minha casa, minha vida - PMCMV** e outras avenças, de 23/07/2013, firmado em Ourinhos/SP, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, **CAMILA DIAS DE FREITAS**, brasileira, solteira, nascida a 31/08/1981, vendedora, RG nº 40.389.370-7-SSP/SP, CPF/MF nº 310.576.148-90, residente e domiciliada em Ourinhos/SP, na Rua Manoel Vieira Pinto nº 746, Jardim Ouro Fino, **adquiriu** da Terra Nova Rodobéns Incorporadora Imobiliária - Ourinhos II - SPE Ltda., já qualificada na abertura desta matrícula, **o imóvel objeto da presente matrícula**, pelo preço de R\$97.505,00, dos quais R\$17.960,00 correspondem aos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto, e R\$79.545,00 ao financiamento concedido pelo Banco do Brasil S.A. Foram apresentadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 001052013-21036151, emitida em 22/07/2013 e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código nº 1116.EF8C.CEC6.1BE1, emitida em 17/07/2013, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. **Cadastro Municipal nº 7.12.14.02.0012.0913.588**. Valor venal (2013): R\$9.277,19. A Escrevente: *Ana Cristina Clápis Castilho* (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente Autorizado: *José Eduardo Firmino de Carvalho* (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$353,63 - Estado..R\$100,51 - IPESP..R\$74,45 - Registro Civil..R\$18,61 - Tribunal de Justiça..R\$18,61 - Total..R\$565,81. Guia nº 61. Protocolo nº 82.955.

R.5/ 50.474 - Em 10 de setembro de 2013. Pelo instrumento referido no R.4, **Camila Dias de Freitas**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, **o imóvel objeto da presente matrícula**, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede no Setor Bancário Sul, (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNCGD-9FP2V-9JDD7-29M8W>

Página: 0003/0005

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

fls. 249

CNM: 120634.2.0050474-42

matrícula

50.474

ficha

002vº

Quadra 01, Bloco G, Lote A, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, para garantia da dívida no valor de **R\$79.545,00**, com origem nos recursos do FGTS, pagável no prazo de amortização de 361 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o sistema de amortização - PRICE, com os juros anuais à taxa nominal de 5,004% e efetiva de 5,116%, sendo o valor total da prestação de R\$452,01, vencendo-se a primeira no dia 10/09/2013. Para os efeitos do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/1997, o imóvel foi avaliado em R\$98.000,00. *Consta no referido instrumento particular, que o prazo de carência para expedição da intimação (artigo 26, § 2º, Lei Federal nº 9.514/1997), é de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira parcela e encargo mensal, vencidos e não pagos.* A Escrevente: *Ana Cristina Clápis Castilho* (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente Autorizado: *José Eduardo Firmino de Carvalho* (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$290,80 - Estado..R\$82,65 - IPESP..R\$61,22 - Registro Civil..R\$15,30 - Tribunal de Justiça..R\$ 15,30 - Total..R\$ 465,27. Guia nº 61. Os emolumentos, custas e contribuições devidos por este registro e pelo registro nº 4 precedente, estão de acordo com "subitem 14.5" da "TABELA II - DOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS", anexa à Lei Estadual nº 11.331, de 26/12/2002 e com base no inciso II, parágrafo único, do art. 46 da Medida Provisória nº 459, de 25/03/2009 e da Lei nº 12.424, de 16/06/2011. Protocolo nº 82.955.

Av.6/ 50.474 - Em 11 de dezembro de 2025. Pela certidão de 01/12/2025, emitida por Rilton Chahad, Diretor de Serviço do 2º Ofício Cível de Ourinhos/SP, encaminhada pelo sistema de Penhora Online (protocolo PH000597778), extraída dos autos de Execução Civil nº 100412-09.2019.8.26.0408, movida por **MORADAS OURINHOS II**, CNPJ/MF nº 15.070.638/0001-76, em face de **CAMILA DIAS DE FREITAS**, já qualificada, verifica-se que os direitos da devedora fiduciante sobre o imóvel objeto desta matrícula foram **PENHORADOS** para garantia da execução da dívida no valor de **R\$17.916,76**. Foi nomeada depositária: **CAMILA DIAS DE FREITAS**.

Selo nº 1206343310000000385529254.

Protocolo nº 161.028, de 01 de dezembro de 2025.

O 2º Substituto da Oficial: *Fernando Bueno da Fonseca Neto* (Fernando Bueno da Fonseca Neto).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNCGD-9FP2V-9JDD7-29M8W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 0004/0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Rilton Chahad, liberado nos autos em 08/04/2026 às 16:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004142-09.2019.8.26.0408 e código tHG4WG1.



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595

MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA

CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

fls. 250

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo sua validade ser conservada em meio eletrônico, e refere-se aos atos praticados até dois dias anteriores à sua emissão e ao contraditório dos títulos prenotados até o dia imediatamente anterior a sua emissão, nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/1973; não constando quaisquer outros atos relativos a ônus e alienações além dos já reportados. Ourinhos-SP, 11 de dezembro de 2025. 15:42:34. Escrevente.

Lais Cristina Mendes Francisco
(Assinatura Digital)

Ao Oficial....:	R\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	12,56
Ao SEFAZ....:	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..:	R\$	2,33
Ao Min. Púb...:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,17

Certidão de ato praticado protocolo nº: 161028

Controle:



371166

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1206343C30000000385530251

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNCGD-9FP2V-9JDD7-29M8W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Rilton Chahad, liberado nos autos em 08/04/2026 às 16:00 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004142-09.2019.8.26.0408 e código tHG4WG1.