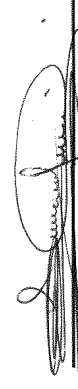


Matrícula
N.º
171.499

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 29 de abril de 2021

Fis.
N.º
01F

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL


Bel. Regina Aparecida Nordi
Oficial Substituto

IMÓVEL: UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., constituído do **LOTE 05** da **QUADRA H**, do loteamento denominado **Residencial Santo Antônio**, medindo 8,00 metros com frente para a Rua 02; 8,00 metros aos fundos confrontando com o lote 16; 20,00 metros a direita de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote 06; 20,00 metros a esquerda confrontando com o lote 04, encerrando uma área total de 160,00 metros quadrados.

CADASTROS: 13.229.001.001 e 13.230.001.001 (em maior porção).

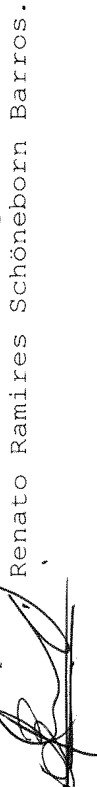
PROPRIETÁRIA: JARDIM SANTO ANTÔNIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, com sede em São Carlos-SP, na Rodovia Washington Luiz, Km 242, Parque Delta, inscrita no CNPJ/MF.n.º 17.293.220/0001-53.

REGISTROS ANTERIORES: R.05/M.119.244 e R.07/M.119.245 de 14/03/2.013, atual Matrícula n.º 159.009 de 12/03/2018 (Protocolo n.º 421.708 de 16/03/2021).


Renato Ramires Schöneborn Barros
Escrevente

Av.01/M.171.499 - Protocolo n.º 421.708 de 16/03/2021

Conforme Decreto Municipal n.º 173 de 27/04/2020, e Contrato Padrão (arquivados nesta Serventia junto ao R.05 da Matrícula n.º 159.009), a ocupação do solo deste loteamento, deverá respeitar os coeficientes de ocupação, aproveitamento, permeabilidade e demais restrições correspondentes à Zona 3 - Zona de Ocupação Condicionada, definida na Lei Municipal n.º 13.691/2005 (Plano Diretor do Município de São Carlos). **Este lote terá uso permitido para construção residencial unifamiliar, comercial não incômmodo, prestação de serviços não incômodos e industrial não poluente**, enquadrado na categoria de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS vinculado ao "Programa Casa Verde e Amarela" do Governo Federal, nos termos da Lei Municipal n.º 14.985/2009, e Lei Municipal n.º 14.986/2009. **É proibido** o desmembramento de lotes, exceto para o caso de unificação aos lotes confinantes, desde que seja respeitada área mínima de lote conforme definido na Lei Municipal n.º 13.691/05. Fica vedada a execução de quaisquer edificações, mesmo a título precário, com qualidade e acabamento em tábuas, latas, taipa ou outros que não aqueles em alvenaria ou sistemas construtivos alternativos. Os sistemas construtivos alternativos deverão ser projetados e executados por empresas especializadas, devendo os projetos ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal de São Carlos e compatíveis com as condições do loteamento. São Carlos, **29/04/2021**. O Escrevente,


Renato Ramires Schöneborn Barros.

Continua no verso.

Nº **171.499**

Fls. **01V**

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 19 de outubro de 2021

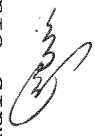
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Andrea Bastos Carvalhaes
Oficiala Substituta

Av.02/M.171.499 - Protocolo nº 430.630 de 20/09/2021

Pelo título que deu origem ao R.06/M.159.009, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 20/09/2021, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13.229.002.001(em maior porção)**. São Carlos, **19/10/2021**. O Escrevente,  Renato Ramires Schöneborn Barros.

Av.03/M.171.499 - Protocolo nº 432.745 de 28/10/2021-Reingressado em 09/11/2021

Pelo título que originou o R.07 da Matrícula nº 159.009 aos 25/11/2021, a empresa proprietária JARDIM SANTO ANTONIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, já qualificada, **DEU** em Primeira e Especial **HIPOTECA** transferível a terceiros, este imóvel para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF., e inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da abertura de crédito no valor total de **R\$25.000.000,00**, destinados a financiar a construção do empreendimento "RESIDENCIAL SANTO ANTÔNIO - MÓDULO I" (que recaiu sobre 380 lotes). Prazo de carência: 12 meses. Prazo de Amortização: expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização definido no caput desta cláusula segue o seguinte regime de acréscimos aplicados sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) Original + 30% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º mês do prazo de amortização; e, c) Original + 45% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º e 36º mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros definidos no parágrafos anterior serão aplicados exclusivamente dentro de período de variação. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. Prazo para construção e legalização do empreendimento: 24 meses. Origem dos Recursos: SBPE. Valor de avaliação, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$63.123.000,00. Comparecem no título como FIADORES as empresas: 1) DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.; 2) HELIÓPOLIS PARTICIPAÇÕES LTDA; e, 3) LUAR DE AGOSTO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA; e, como CONSTRUTORA: a empresa RPS ENGENHARIA LTDA, todos ali qualificadas. Demais cláusulas e condições são todas aquelas constantes do referido título. São Carlos, **25/11/2021**. O Escrevente, , Matheus Chiari.

Av.04/M.171.499 - Protocolo nº 434.367 de 01/12/2021

Pelo título que dará origem ao R.05 desta, averbo o **DESLIGAMENTO** deste imóvel, da **HIPOTECA** constante da **Av.03**

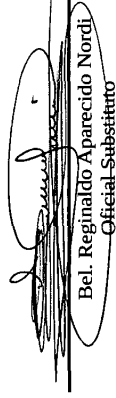
Continua na ficha 02

Matrícula
Nº **171.499**

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 14 de dezembro de 2021

Fls.
Nº **02F**

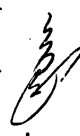
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS **COMARCA DE SÃO CARLOS - SP** **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**


Bel. Reginaldo Aparecido Nordi
Oficial-Substituto

desta, conforme autoriza a cláusula 1.7 do Instrumento Particular infra. São Carlos, **14/12/2021**. 

Matheus Chiari
Escrevente

R.05/M.171.499 - Protocolo nº 434.367 de 01/12/2021

Por Instrumento Particular datado de 27/09/2021, com caráter de Escritura Pública, na forma do 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64; no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, na forma da Lei nº 14.118/21, a empresa proprietária JARDIM SANTO ANTÔNIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para: **1) SABRINA MEROLA DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, portadora do RG nº 52.041.127-4-SSP/SP, e do CPF/MF nº 326.835.128-05, residente e domiciliada na Rua Francisco Schiavone, nº 1.493, Jardim Beatriz, em São Carlos-SP; e, **2) ERICK GUSTAVO DA SILVA OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, montador, preparador, operador de máquinas e aparelhos de produção industrial, portador da CNH nº 07576583040-Órgão de Trânsito-SP, e do CPF/MF nº 503.181.208-79, residente e domiciliado na Rua Francisco Schiavone, nº 1.493, Jardim Beatriz, em São Carlos-SP, pelo valor da compra e venda do terreno de R\$19.493,16, tendo o terreno mais construção (obras) o valor total de R\$165.000,00; pagos da seguinte forma: R\$33.000,00 o valor dos recursos próprios; e, R\$132.000,00 o valor do financiamento concedido. VV/2021 = R\$2.505,60. Comparecem no título como ALIENANTE/ENTIDADE ORGANIZADORA/LOTEADORA/FIADORA: a empresa JARDIM SANTO ANTÔNIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.; e, como CONSTRUTORA/FIADORA: a empresa RPS ENGENHARIA LTDA., ambas ali qualificada. São Carlos, **14/12/2021**. 

Matheus Chiari
Escrevente

R.06/M.171.499 - Protocolo nº 434.367 de 01/12/2021

Pelo título que originou o R.05 desta, os adquirentes: 1) SABRINA MEROLA DE SOUZA; e, 2) ERICK GUSTAVO DA SILVA OLIVEIRA, já qualificados, **DERAM** em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF., e inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R\$132.000,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, mais tarifa de administração e seguros, o valor de R\$1.044,98, vencível em 05/11/2021, com juros anuais à taxa nominal de 8,1600%, e efetiva de 8,4722%. Valor da Garantia: R\$165.000,00. Prazo de construção/legalização: 27/09/2023. Origem dos Recursos: **FGTS/União**. Sistema de Amortização: PRICE. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **14/12/2021**. 

Matheus Chiari
Escrevente

CONTINUA NO VERSO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	171.499
Nº	02V

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 16 de Outubro de 2024

CNM 114413.2.0171499-93

Leila Mary Borges Pitta
1º Oficial Substituta

AV. 07/M.171.499 - Protocolo nº 483.687 de 22/07/2024.

Pelo título que dará origem a Av.08 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 20/09/2024, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13.315.005.001**. São Carlos, **16/10/2024**.

Luiz Breviñhieri Sabrinho
Escrevente

AV. 08/M.171.499 - Protocolo nº 483.687 de 22/07/2024 - Reapresentado em 02/09/2024.

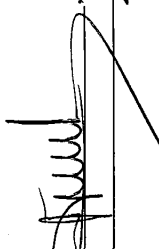
Com base na Av.15 da matrícula 159.009 aos 16/10/2024, e por Requerimento datado de 23/09/2024, e Certificado de Conclusão de Obra ou "Habite-se" nº 036700, expedido pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP. aos 05/04/2024, extraído do Processo nº 009102/2020, sobre este imóvel foi edificada uma Residência, com frente para a **RUA 02, nº 211**, com uma área construída de 46,05 metros quadrados. Referente a esta construção Foi emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, a CND Previdenciária Aferição nº 90.007.35073/74-001, datada de 18/09/2024. Base de Cálculo para cobrança dos emolumentos, custas e contribuições com base na Lei nº 10.199/98: R\$ 34.649.769,90, SINDUSCON/SP (Setembro/2024). Valor Venal/2024 = R\$ 11.047.819,80 (Valores englobados a outras 39 construções. Cobrança em ato único conforme §1º do Artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). São Carlos, **16/10/2024**.

Luiz Breviñhieri Sabrinho
Escrevente

AV.9/M.171.499 - Em 20 de julho de 2026. Prenotação nº 508.440, de 08/10/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 176.332,63 (cento e setenta e seis mil, trezentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos), em virtude dos fiduciários **SABRINA MEROLA DE SOUZA** e **ERICK GUSTAVO DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 24/04/2026, com decurso o prazo em 18/05/2026, conforme certidão datada de 01/07/2026, e atendendo ao requerimento datado de 15 de junho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1144133310000001029241261.

Substituto do Oficial, , Gabriel Cardoso da Silva Souza.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SÃO CARLOS – SP.**

CNPJ/MF nº 64.247.396/0001-59. CNS nº 11.441-3

**CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS - SÃO PAULO**

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São Carlos, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 08:50:38 horas do dia 20/07/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1144133C30000001029246267.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 508440



EM BRANCO