CNM: 114413.2.0127395-97

Matrícula N.º 127.395	Fls. N.º 1

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

MATRÍCULA Nº 119.775 FICHA 266

São Carlos, **08 SET 2008**

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

IMÓVEL: **UNIDADE AUTÔNOMA,** designada como **"Casa" nº 266,** *Modelo "A"*, a ser construída, no empreendimento denominado **"TERRA NOVA SÃO CARLOS I"** situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., no **Lote 01** da **Quadra D** do **Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos II**, na **Via de Acesso 01**, *composta de: sala de estar/jantar, dois (2) dormitórios, cozinha, área de serviço, wc social, jardim, quintal, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 46,7200 m², área comum de construção de 1,2424 m², totalizando a área construída de 47,9624 m²; sendo que a construção ocupará a área de 46,7200 m² em seu terreno privativo, o qual mede 6,50 metros de frente para a via de acesso quatro (4), 6,50 metros aos fundos, confrontando com o terreno de uso privativo da casa duzentos e vinte e nove (229), 22,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso quatro (4) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa duzentos e sessenta e sete (267) e 22,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa duzentos e sessenta e cinco (265) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 143,0000 m² (sendo 46,7200 m² de ocupação da construção e 96,2800 m² de área de ocupação descoberta destinada a jardim, quintal, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 39,6601 m² no todo do terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 182,6601 m² ou 0,1783%, no terreno condominial, que possui uma área superficial de 102.432,00 m², e é objeto da Matrícula nº 119.775, onde, através do R.02, fora registrada a incorporação do empreendimento, nos termos do Artigo 32 da Lei nº 4.591/64.*

PROPRIETÁRIA: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, em São José do Rio Preto- SP, inscrita no CNPJ/MF.nº 67.010.660/0001-24.

CONTRIBUINTE: 10.461.002.001-MP.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.117.021, de 22/07/2008, atual matrícula 119.775.

Gustavo Francisco Bodas Simões
Escrevente

Av.01/-Ficha nº 266
Procedo esta averbação para constar o seguinte: a) que, como se extrai da Av.03 da Matrícula nº 119.775, atualmente, o imóvel encontra-se cadastrado em **maior porção**, sob o nº **01.10.461.025.001**; e, b) pelo fato gerador do R.04 junto à matrícula nº 119.775, verifica-se que o imóvel desta ficha, passou a pertencer, atualmente à empresa: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS I - SPE LTDA, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500 (parte), Bairro Higienópolis, em São José do Rio Preto-SP, inscrita no CNPJ/MF.nº 08.946.001/0001-35. São Carlos, **02/10/2009**. O Escrevente, , Gustavo Francisco Bodas Simões.

Continua no verso.

Matrícula N.º 127.395 | Fls. N.º 01V

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

São Carlos, 02 de outubro de 2009

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

Av.02/-Ficha nº 266 - Protocolo nº 238.621
Procedo esta averbação para constar que, a vista da re-ratificação da incorporação constante do R.02, através da Av.05, ambos da matrícula nº 119.775, a unidade desta ficha, passou a ter os seguintes característicos: Casa nº 266 (Duzentos e sessenta e seis): Modelo "A" - Constituída de sala de estar/jantar, dois (2) dormitórios, cozinha, área de serviço, wc social, gramado, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 46,7200 m², área comum de construção de 1,0612 m², totalizando a área construída de 47,7812 m²; sendo que a construção ocupará a área de 46,7200 m² em seu terreno privativo, o qual mede 6,50 metros de frente para a via de acesso quatro (4), 6,50 metros aos fundos, confrontando com o terreno de uso privativo da casa duzentos e vinte e nove (229), 22,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso quatro (4) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa duzentos e sessenta e sete (267) e 22,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa duzentos e sessenta e cinco (265) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 143,0000 m² (sendo 46,7200 m² de ocupação da construção e 96,2800 m² de área de ocupação descoberta destinada a gramado, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 51,7864 m² no todo terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 194,7864 m² ou 0,1902%. São Carlos, **02/10/2009.** O Escrevente, Gustavo Francisco Bodas Simões.

Av.03 - Protocolo nº 241.037
Com base no título que deu origem ao R.06/M.119.775, a empresa proprietária SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA, já qualificada, **DEU** em primeira e especial **HIPOTECA** 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, esta unidade, para garantia do financiamento concedido no valor de R$ 23.189.656,00(Valor englobado a outras unidades), que será pago em 24 meses a contar do dia 1º(primeiro) do mês subseqüente ao o término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R$ 32.422.809,00. Comparecem no título como FIADORES Eduardo Gorayeb; Valéria Marabezzi Schio Gorayeb, e a empresa Rodobens Negócios Imobiliários S/A., ali qualificados. Demais condições constante do título. São Carlos, **26/11/2009**.

Juliana Cláudia Sigoli Hungaro
Escrevente

Av.04 - Protocolo nº 242.850
Pela Lei Municipal nº 15.139/09, a Via de Acesso 01, teve sua denominação alterada para: **AVENIDA OTTO WERNER ROSEL.** São Carlos, **30/12/2009.**

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

Continua no verso.

Matrícula N.º 127.395 | Fls. N.º 02F

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

São Carlos, 30 de dezembro de 2009

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
OFICIAL DELEGADO

Av.05 - Protocolo nº 242.850
Pelo título que originará o R.06 desta, averbo para constar o **DESLIGAMENTO do imóvel da HIPOTECA**, constante da **Av.03** desta, conforme autoriza a Cláusula 1ª, § 2º do referido contrato. São Carlos, **30/12/2009**.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

R.06 - Protocolo nº 242.850
Por INSTRUMENTO PARTICULAR datado de 28/10/2.009, com caráter de Escritura Pública, art.61 da Lei 4.380/64; alterada pela Lei 5.049/66; nos termos dos art.22 e seguintes da Lei 9.514/97; 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 11.977/09, a empresa proprietária SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA, já qualificada, ***VENDEU*** para **AMÉLIA MÁRCIA RODRIGUES MOSCARDINI**, brasileira, solteira, maior, servidora pública municipal, portadora do RG.nº 29.667.916-1-SSP/SP, e do CPF/MF.nº 292.120.428-21, residente e domiciliada à Rua Doutor Viriato Fernandes Nunes, nº 30, Bloco B, Apto 26, Jardim Santa Paula, em São Carlos-SP, este **IMÓVEL** pelo valor de R$ 4.283,72, sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R$ 77.471,00 (dos quais R$ 11.366,83 com recursos próprios; R$ 12.713,88 utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; R$ 16.941,00 o valor do desconto concedido pelo FGTS; R$ 36.449,29 o valor do financiamento; e R$ 53.390,29 o valor da operação). VV/2009 = R$ 1.560,55. São Carlos, **30/12/2009**.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

R.07 - Protocolo nº 242.850
Pelo título que originou o R.06 desta, a adquirente **AMÉLIA MÁRCIA RODRIGUES MOSCARDINI**, já qualificada, **DEU** 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$ 36.449,29, a ser amortizado em 300 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, o valor de R$ 258,18, vencível de acordo com o disposto na cláusula sétima do referido contrato, com juros anuais à taxa nominal de 4,5000%, e efetiva de 4,5941%. Valor da garantia: R$ 77.471,00. Prazo de construção: 14 meses. Origem dos Recursos: **FGTS**. Comparecem no título como Interveniente Construtora/Fiadora: Rodobens Negócios Imobiliários S/A; e, como Incorporadora/SPE/Fiadora: Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - SPE LTDA., ali qualificadas. Consta do título que "O imóvel objeto deste contrato, destinado à construção de moradia no âmbito do PMCMV, **não poderá ser objeto de remembramento, sendo que esta vedação perdurará pelo prazo de 15 (quinze) anos**, contados a partir da data de celebração deste contrato". Demais encargos e condições constantes do título. São Carlos, **30/12/2009**.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

CONTINUA NO VERSO

Matrícula N.º 127.395 | Fls. N.º 02V

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

São Carlos, 04 de março de 2011

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
OFICIAL DELEGADO

Av.08 - Protocolo nº 260.849
Pela Lei Municipal nº 15.139/2009, a Via de Acesso 01, atualmente denomina-se **Rua Otto Werner Rosel. São Carlos, 04/03/2011.** O Escrevente, , *Gustavo Francisco Bodas Simões.*

Av.09 - Protocolo nº 260.849
Pelo título que deu origem ao R.09 da matrícula nº 119.775, e Certificado de Conclusão de Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal local aos 17/jan/2011, extraído do Processo nº 10690/2009, sobre este imóvel foi edificada uma residência, com frente para a **Rua Otto Werner Rosel, nº 777**, com uma área construída de **46,72 metros quadrados.** Foi emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, a CND.nº 013042011-21036080, datada de 05/jan/2011, do INSS. Base de Cálculo para cobrança dos emolumentos, custas e contribuições com base na Lei nº 10.199/98: R$ 38.140,80, Revista Pini, (Outubro/2010). VV/2011 = R$ 24.111,25. São Carlos, **04/03/2011.** O Escrevente, , Gustavo Francisco Bodas Simões.

Av.10 - Protocolo nº 260.849
Que, com fulcro no item 214 - Capitulo XX, do Provimento 58/59 da CGJ., e, à vista do Registro da Instituição, Especificação e Convenção (Parcial) operado através do R.09 da Matrícula nº 119.775, e à vista da Convenção Condominial constante do Registro nº 15.320, do Livro 3-Registro Auxiliar, está ficha, nesta data, foi **transmudada para matrícula**, a qual recebeu o nº **127.395.** São Carlos, **04/03/2011.** O Escrevente, , Gustavo Francisco Bodas Simões.

Av.11/M.127.395 - Protocolo nº 370.170 de 24/10/2017
Por Instrumento Particular datado de 23/10/2.017, fica **CANCELADA** a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** objeto do **R.07** desta, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, sendo este cancelamento feito a vista do termo de quitação fornecido pela credora. São Carlos, **26/10/2017**

Juliana Cláudia Sigoli Hungaro
Escrevente

Av.12/M.127.395 - Protocolo nº 396.630 de 25/06/2019 - Reapresentado em 28/06/2.019
Pelo título que dará origem ao R.13 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 25/06/2.019, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **10.522.044.001.** São Carlos, **05/07/2019.**

Juliana Cláudia Sigoli Hungaro
Escrevente

Continua na ficha 03

Matrícula N.º 127.395 | Fls. N.º 03F

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 05 de julho de 2019

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

Bel. Antônio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

R.13/M.127.395 - Protocolo nº 396.630 de 25/06/2.019 - Reapresentado em 28/06/2.019
Por INSTRUMENTO PARTICULAR datado de 24/06/2.019, com eficácia de escritura pública - Leis 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 e Lei 13.465/17, a proprietária AMÉLIA MÁRCIA RODRIGUES MOSCARDINI, já qualificada, **VENDEU** para **EDUARDO GONÇALVES MOREIRA**, brasileiro, portador da CNH.nº02860609292-DETRAN/SP, e do CPF/MF.nº 321.894.958-06, e sua mulher **MISLENE SANTOS MOREIRA**, brasileira, auxiliar de escritório, portadora da CNH.nº06451324270-DETRAN-SP, e do CPF/MF.nº 356.528.698-95, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Sebastião Martins de Arruda, nº 111, Parque Bandeirantes I (Nova Veneza), em Sumaré-SP, este **IMÓVEL** pelo valor de R$ 200.000,00, pagos da seguinte maneira: R$ 61.950,49 com recurosos do FGTS; e, R$ 138.049,51 com recursos do financiamento. Valor total do financiamento R$ 151.149,51, sendo R$ 138.049,51 do preço da venda, R$3.100,00 das despesas acessórias com financiamento - Avaliação de Garantia; R$ 10.000,00 dos custos cartorários e ITBI. VV/2019 - R$ 45.605,31. São Carlos, **05/07/2019**.

Juliana Cláudia Sigoli Hungaro
Escrevente

R.14/M.127.395 - Protocolo nº 396.630 de 25/06/2.019 - Reapresentado em 28/06/2.019
Pelo título que originou o R.13 desta, os adquirentes **EDUARDO GONÇALVES MOREIRA** e sua mulher **MISLENE SANTOS MOREIRA**, já qualificados, **DERAM** em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** para o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, CEP 04543-011, em São Paulo-SP., inscrito no CNPJ/MF.nº 90.400.888/0001-42, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R$ 151.149,51, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo o valor total da prestação mensal R$ 1.574,73, vencendo-se o 1º encargo mensal em 24/07/2.019, e a data de vencimento do financiamento em 24/06/2049. Taxa de juros sem Bonificação: taxa efetiva de juros anual 11,0000%, Taxa nominal de juros anual 10,4815%, Taxa efetiva de juros mensal 0,87%, Taxa nominal de juros mensal 0,8735%. Taxa de juros Bonificada: taxa efetiva de juros anual 8,9900%, Taxa nominal de juros anual 8,6395%, Taxa efetiva de juros mensal 0,7200%, Taxa nominal de juros mensal 0,7200%. Custo Efetivo Total - CET (anual): 9,68%. Sistema de Amortização: SAC. Valor da Avaliação R$ 200.000,00. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **05/07/2019**.

Juliana Cláudia Sigoli Hungaro
Escrevente

AV.15/M.127395 - Em **29 de setembro de 2026.** Prenotação nº **509.692**, de 29/10/2025.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP: Nos termos do Art.440-AQ, §1º, alínea "a" do Provimento nº 195, de 03/06/2025 do CNJ, o imóvel

Continua no verso

objeto da presente matrícula, possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP nº 13563-673.**
Selo Digital: 1144133310000001057946269.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.16/M.127395 - Em **29 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 509.692**, de 29/10/2025.

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 do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, já qualificado, pelo valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), em virtude dos fiduciantes **EDUARDO GONÇALVES MOREIRA**, e seu cônjuge **MISLENE SANTOS MOREIRA**, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 23/07/2026, com decurso o prazo em 13/08/2026, conforme certidão datada de 14/08/2026, e atendendo ao requerimento datado de 08 de setembro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1144133310000001057941 26J.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

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 fé 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 *13:35:49 horas* do dia 29/09/2026
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: 1144133C3000000105794526R.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 509692

EM BRANCO