



N.º
171.835

Fls.
01F

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

Bel. Reginaldo Aparecido Nordi
Oficial Substituto

Código (CNS): 11.441.3
29 de abril de 2021
São Carlos,

IMÓVEL: UM TERRENO SEM BENFEITÓRIAS, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., constituído do **LOTE 22** da **QUADRA R**, do loteamento denominado **Residencial Santo Antônio**, medindo 8,00 metros com frente para a Rua 10; 8,00 metros aos fundos confrontando com o lote 07; 20,00 metros a direita de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote 21; 20,00 metros a esquerda confrontando com o lote 23, 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.nº 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 nº 159.009 de 12/03/2018 (Protocolo nº 421.708 de 16/03/2021).

Renato Ramires Schöneborn Barros
Escrevente

Av.01/M.171.835 - Protocolo nº 421.708 de 16/03/2021

Conforme Decreto Municipal nº 173 de 27/04/2020, e Contrato Padrão (arquivados nesta Serventia junto ao R.05 da Matrícula nº 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 nº 13.691/2005 (Plano Diretor do Município de São Carlos). **Este lote terá uso permitido para construção residencial unifamiliar, comercial não incômodo, prestação de serviços não incômodos e industrial não poluente**, enquadrado na categoria de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHS vinculado ao "Programa Casa Verde e Amarela" do Governo Federal, nos termos da Lei Municipal nº 14.985/2009, e Lei Municipal nº 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 nº 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.



Valide aqui
este documento

Matrícula

Nº **171.835**

Fis.

Nº **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

Andra
Andra Bastos Carvalhaes
Oficiala Substituta

Av.02/M.171.835 - 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*, Renato Ramires Schöneborn Barros.

Av.03/M.171.835 - Protocolo nº 440.094 de 21/03/2022
Pelo título que originou o R.08 da Matrícula nº 159.009 aos 11/04/2022, a empresa proprietária JARDIM SANTO ANTONIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, já qualificada, **DEU em Primeira e Especial HIPOTECA**, transferível a terceiros, 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 nº 00.360.305/0001-04, este IMÓVEL, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, no valor de **R\$29.032.525,90 (que recaiu sobre 292 lotes)**. Prazo de Construção/legalização: 24 meses. Prazo de Amortização: 24 meses. Taxa de Juros: Nominal: 8,0000%; e, Efetiva: 8,3000%. Origem dos Recursos: FGTS/PCVA. Sistema de Amortização: SAC. Valor de avaliação, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 50.677.000,00. Comparecem no título como FIADORES as empresas: 1) HELIÓPOLIS PARTICIPAÇÕES LTDA; 2) LUAR DE AGOSTO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA; 3) DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.; e, 4) RPS ENGENHARIA LTDA; e como CONSTRUTORA a empresa RPS ENGENHARIA LTDA, todas ali qualificadas. Demais cláusulas e condições são todas aquelas constantes do referido título. São Carlos, **11/04/2022**. O Escrevente, *Matheus*, Matheus Chiari.

Av.04/M.171.835 - Protocolo nº 451.559 de 21/10/2022
Pelo título que dará origem ao R.06 desta, averbo o **DESLIGAMENTO** deste imóvel, da **HIPOTECA** constante da **Av.03** desta, conforme autoriza a cláusula 1.7 do Instrumento Particular infra. São Carlos, **14/11/2022**

Matheus
Matheus Chiari
Escrevente

Av.05/M.171.835 - Protocolo nº 451.559 de 21/10/2022
Pelo título que dará origem ao R.06 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 01/11/2022, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13.325.022.001**. São Carlos, **14/11/2022**.

Matheus
Matheus Chiari
Escrevente

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

Matrícula
N.º **171.835**

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 14 de novembro de 2022

Fis.
N.º **02F**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Edília Lima Serra Ribeiro
Oficial Interina

R.06/M.171.835 - Protocolo n.º 451.559 de 21/10/2022

Por Instrumento Particular (Documento Eletrônico - ONR) datado de 22/09/2022, com caráter de Escritura Pública, na forma do 5.º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64; no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, na forma da Lei n.º 14.118/21, a empresa proprietária JARDIM SANTO ANTÔNIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para **CRISTIAN TEIXEIRA DE BRITO**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, titular do RG.n.º 50.466.532-7-SSP/SP, e do CPF.n.º 501.814.278-26, e sua mulher **RAFAELA MARCIANO DE OLIVEIRA**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, titular do RG.n.º 55.599.631-1-SSP/SP, e do CPF.n.º 519.963.728-23, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Karl Hermann Tatsch, n.º 759, Jardim Munique, 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\$198.000,00; pagos da seguinte forma: R\$36.827,00 o valor dos recursos próprios; R\$2.773,00 o valor do desconto complementado pelo FGTS/União; e, R\$158.400,00 o valor do financiamento concedido. VV/2022 = R\$15.240,00. 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 qualificadas. São Carlos, **14/11/2022**.

Matheus Chiari
Escrevente

R.07/M.171.835 - Protocolo n.º 451.559 de 21/10/2022

Pelo título que originou o R.06 desta, os adquirentes CRISTIAN TEIXEIRA DE BRITO e sua mulher RAFAELA MARCIANO DE 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. sob n.º 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R\$158.400,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, mais tarifa de administração e seguros, o valor de R\$1.055,28, vencível em 20/10/2022, com juros anuais à taxa nominal de 6,5000%, e efetiva de 6,6971%. Valor da Garantia: R\$219.600,00. Prazo de construção/legalização: 18 meses. Origem dos Recursos: **FGTS/União**. Sistema de Amortização: PRICE. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **14/11/2022**.

Matheus Chiari
Escrevente

Av. 08/M.171.835 - Protocolo n.º 483.687 de 22/07/2024 - Reapresentado em 02/09/2024.

Com base na Av.14 da matrícula 159.009 aos 09/09/2024, e por Requerimento datado de 29/07/2024, e Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se n.º 037607, expedido pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP aos 05/07/2024, extraído do Processo n.º 009102/2020, sobre este imóvel foi edificada uma **Residência**, com frente para a **Rua 10, n.º**

continua no verso



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

N.º **171.835** **02V**
Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, **9 de Setembro de 2024**

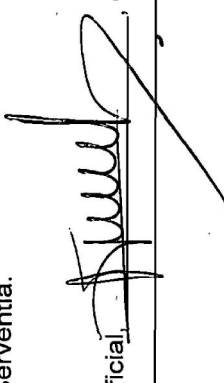
Leila Nery Borges Pitta
1º Oficial Substituta
CNM 114413.2.0171835-55

226, 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 17/07/2024. Base de Cálculo para cobrança dos emolumentos, custas e contribuições com base na Lei nº 10.199/98: R\$ 24.849.585,73, SINDUSCON/SP (Julho/2024). Valor Venal/2024 = R\$ 8.489.377,32 (Valores englobados a outras 291 construções. Cobrança em ato único conforme §1º do Artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). São Carlos, **09/09/2024**.

Raphael Bruno Scalise
escrevente

AV.09/M.171.835 - Em 08 de abril de 2026. Prenotação nº 508.439, 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 do fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificado, pelo valor de R\$ 231.275,20 (duzentos e trinta e um mil, duzentos e setenta e cinco reais e vinte centavos), em virtude dos fiduciários **CRISTIAN TEIXEIRA DE BRITO** e sua esposa **RAFAELA MARCIANO DE OLIVEIRA**, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 06/01/2026, com decurso o prazo em 27/01/2026, conforme certidão datada de 02/02/2026, e atendendo ao requerimento datado de 06 de março de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1144133310000000987752267.

Substituto do Oficial, , Gabriel Cardoso da Silva Souza.



Valide aqui
este documento

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

CNPJ/MF nº 51.794.287/0001-00. 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 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 13:03:24 horas do dia 08/04/2026
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: 1144133C3000000098775626F.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 508439



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQXUW-QHHPZ-857B8-9M5ZH>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQXUW-QHHPZ-857B8-9M5ZH>

EM BRANCO

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

