



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fis. N.º 1

127.483

São Carlos, 08 SET 2008 MATRÍCULA Nº 119.775 FICHA 350

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, designada como "Casa" nº 350, Modelo "C", 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, três (3) dormitórios, sendo um (1) tipo suíte, cozinha, área de serviço, wc social, quintal, jardim interno, 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 66,8800 m², área comum de construção de 1,6425 m², totalizando a área construída de 68,5225 m²; sendo que a construção ocupará a área de 66,88000 m² em seu terreno privativo, o qual mede 6,50 metros de frente para via de acesso oito (8); 6,50 metros aos fundos, confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e dezessete (317), 22,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso oito (8) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e cinquenta e um (351) e 22,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e quarenta e nove (349) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 143,0000 m² (sendo 66,8800 m² de ocupação da construção e 76,1200 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 98,4764 m² no todo do terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 241,4764 m² ou 0,2357%, 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 350

Procedo esta averbação para constar o seguinte: a) que, como se extrai 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, *Francisco Bodas Simões*, Gustavo Francisco Bodas Simões.

Continua no verso.



Matrícula
127.483
N.º

Fis.
01V
N.º

São Carlos, 02 de outubro de 2009

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

Av.02/-Ficha nº 350 - 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 350 (Trezentos e cinquenta): Modelo "B1" - Constituída de sala de estar/jantar, três (3) dormitórios, cozinha, área de serviço, wc social, área de luz, 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 58,3800 m², área comum de construção de 1,2589 m², totalizando a área construída de 59,6389 m²; sendo que a construção ocupará a área de 58,3800 m² em seu terreno privativo, o qual mede 6,50 metros de frente para via de acesso oito (8); 6,50 metros aos fundos, confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e dezessete (317), 22,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso oito (8) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e cinquenta e um (351) e 22,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e quarenta e nove (349) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 143,0000 m² (sendo 58,3800 m² de ocupação da construção e 84,6200 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 88,0626 m² no todo terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 231,0626 m² ou 0,2256%. 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 subsequente ao o término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento. Concedam 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 Marabuzzi Schio Gorayeb, e a empresa Rodobens Negócios Imobiliários S/A., ali qualificados. Demais condições constantes do título. São Carlos, 26/11/2009. *Juliana Cláudia Spotti Hungaro*
Escrevente

Av.04 - Protocolo nº 253.979

Pela Lei Municipal nº 15.139/09, a Via de Acesso 01, teve sua denominação alterada para: **AVENIDA OTTO WERNER ROSEL.** São Carlos, 14/09/2010. *Solange Ap. Generoso Montanari*
Escrevente

Continua na ficha 02



Nº
127.483

Fls.
02F
Nº

São Carlos,
14 de setembro de 2010

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fabiana Bastos Carvalhães
Oficial Subst.

AV.05 - Protocolo nº 253.979

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, Parágrafo Único, do referido contrato. São Carlos, **14/09/2010**.

Solange Ap. Generoso Montanari
Escrevente

R.06 - Protocolo nº 253.979

Por INSTRUMENTO PARTICULAR datado de 06/08/2010, 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, a empresa proprietária: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA, já qualificada, **VENDEU** para **HALLENBECK KENNEDY MENDES TARTAROTI**, brasileiro, gerente, portador do RG. nº 17.906.190-2-SSP/SP, e do CPF/MF.º 064.320.788-06, e sua mulher **MARTA RAMOS DE OLIVEIRA TARTAROTI**, brasileira, do lar, portadora do RG.º 23.263.754-4-SSP/SP, e do CPF/MF.º 132.488.318-98, casados pelo regime da separação obrigatória de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 art.258,§ Único, item IV, do C.C.B), residentes e domiciliados na Rua Lorenzo Perosi, nº 34, Vila C Melo, em São Paulo-SP, este **IMÓVEL** pelo valor de R\$ 4.283,72, sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$ 100.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 10.000,00 com recursos próprios; e R\$ 90.000,00 o valor do financiamento concedido. VV/2010 = R\$ 1.852,36. São Carlos, **14/09/2010**.

Solange Ap. Generoso Montanari
Escrevente

R.07 - Protocolo nº 253.979

Pelo título que originou o R.06 desta, os adquirentes **HALLENBECK KENNEDY MENDES TARTAROTI** e sua mulher **MARTA RAMOS DE OLIVEIRA TARTAROTI**, 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\$ 90.000,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, mais prêmio de seguros e taxa o valor de R\$ 954,52, vencível em 06/09/2010, com juros anuais à taxa nominal de 8,5563%, e efetiva de 8,9001%. Valor da garantia fiduciária: R\$ 100.000,00. Prazo de construção 14 meses. Origem dos Recursos **SBPE**. Comparecem no título como Interviente Construtora/Fiadora: Rodobens Negócios Imobiliários S/A; e, como Incorporadora/SPE/Fiadora: Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - SPE LTDA., ali qualificadas. Demais encargos e condições constantes do título. São Carlos, **14/09/2010**.

Solange Ap. Generoso Montanari
Escrevente

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

Nº
127.483

Fis.
Nº
02V

São Carlos,
04 de março de 2011

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Antonio Carlos Cervantes
OFICIAL DELEGADO

Av.08 - Protocolo nº 260.850

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, Gustavo Francisco Bodas Simões.

Av.09 - Protocolo nº 260.850

Pelo título que deu origem ao R.10 da matrícula nº 119.775, e Certificado de Conclusão de Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal local aos 25/mar/2010, extraído do Processo nº 10690/09, sobre este imóvel foi edificada uma residência, com frente para a **Rua Otto Werner Rosel, nº 777**, com uma área construída de **58,38 metros quadrados**. Foi emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, a CND nº 013072011-21036080, 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\$ 47.659,68, Revista Pini, (Outubro/2010). VV/2011 = R\$ 30.128,75. São Carlos, **04/03/2011**. O Escrevente, *Gustavo Francisco Bodas Simões*, Gustavo Francisco Bodas Simões.

Av.10- Protocolo nº 260.850

Que, com fulcro no item 214 - Capítulo XX, do Provimento 58/59 da CGJ., e, à vista do Registro da Instituição, Especificação e Convenção (Parcial) operado através do R.10 da Matrícula nº 119.775, e à vista da Convenção Condominial constante da Av.01 do Registro nº 15.320, do Livro 3-Registro Auxiliar, está ficha, nesta data, foi **transmudada para matrícula**, a qual recebeu o nº **127.483**. São Carlos, **04/03/2011**. O Escrevente,
Gustavo Francisco Bodas Simões, Gustavo Francisco Bodas Simões.

Av.11/M.127.483 - Protocolo nº 346.202 de 29/04/2016

Por Requerimento datado de 15/09/2016, e, nos termos do Artigo nº 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que a seu requerimento é intimados os fiduciários para satisfazerem no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos inclusive das despesas de cobrança e intimação, decorreu o prazo legal sem que os fiduciários tenham purgado a mora. Valor atribuído: R\$ 100.000,00 - VV/2016 = R\$ 48.738,78. Com a consolidação em questão, fica **cancelada a alienação fiduciária** objeto do **R.07** desta. São Carlos, **22/09/2016**. O Escrevente, *Clodoaldo Pereira de Lucena*, Bel. Clodoaldo Pereira de

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

N.º
127.483

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos,
19 de novembro de 2019

Fis.
N.º
03F

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

Av.12/M.127.483 - Protocolo n.º 401.853 de 24/10/2019

Pelo título que dará origem ao R.13 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 30/10/2019, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob n.º **10.524.040.001**. São Carlos,
19/11/2019.

Alexandra Maria Fabricio Dias
Escrevente

R.13/M.127.483 - Protocolo n.º 401.853 de 24/10/2019

Pela Escritura Pública de Venda e Compra datada de 23/11/2018, Livro n.º 504, Folhas n.ºs 389/394, do 1.º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Ourinhos-SP, a proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, **VENDEU** para **MARCO LUIZ FUJII**, brasileiro, técnico eletrônico, portador do RG.n.º 25.390.571-0-SSP/SP, e do CPF/MF.n.º 258.171.768-82, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **CHRISTYNE PESTANA GALVÃO FUJII**, brasileira, pedagoga, portadora do RG.n.º 24.139.022-9-SSP/SP, e do CPF/MF.n.º 245.601.188-09, residentes e domiciliados à Rua Nestor Soares, n.º 60, no Bairro Nova Ourinhos, em Ourinhos-SP, este **IMÓVEL** pelo valor de R\$ 120.000,00 e valor venal/2019 = R\$ 56.456,25. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **19/11/2019.**

Alexandra Maria Fabricio Dias
Escrevente

R.14/M.127.483 - Protocolo n.º 426.798 de 06/07/2021

Por INSTRUMENTO PARTICULAR datado de 30/06/2021, com eficácia de escritura pública - Leis 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei n.º 9.514/97 e Lei n.º 13.465/17, os proprietários MARCO LUIZ FUJII e sua mulher CHRISTYNE PESTANA GALVÃO FUJII, já qualificados, **VENDERAM** para **JOEL JUNIO DE FARIA SILVA**, brasileiro, gerente de engenharia, portador do RG.n.º 32.625.091-SSP/SP, e do CPF/MF.n.º 299.737.198-83, e sua mulher **CAMILA MARIA BULLIO FRAGELLI**, brasileira, dentista, portadora do RG.n.º 40.621.172-3-SSP/SP, e do CPF/MF.n.º 340.529.818-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Coronel Carlos Simplicio Rodrigues, n.º 85, Cd Antares - Apto. 43, Jardim Gibertoni, em São Carlos-SP, este **IMÓVEL** pelo valor de R\$ 270.000,00, sendo R\$ 45.330,13 com recursos próprios; R\$ 9.770,00 com recursos do FGTS (CPF: 299.737.198-83); e, R\$ 214.899,87 com recursos do financiamento. VV/2021 - R\$ 60.160,35. São Carlos,
16/07/2021.

Matheus Chiari
Escrevente

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97C4V-FFASW-FPST2-7NVPS>Valide aqui
este documento

Nº	Matrícula
127.483	03V

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 16 de julho de 2021

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Bel-Reginaldo Aparecido Nordi
Oficial Substituto

R.15/M.127.483 - Protocolo nº 426.798 de 06/07/2021

Pelo título que originou o R.14 desta, os adquirentes JOEL JUNIO DE FARIA SILVA e sua mulher CAMILA MARIA BULLIO FRAGELLI, 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\$ 214.899,87** a ser amortizado em 420 prestações mensais e sucessivas, tendo o valor total da prestação mensal R\$ 1.819,30, vencendo-se o 1º encargo mensal em 30/07/2021, e a data de vencimento do financiamento em 30/06/2056. Taxa de juros sem Bonificação: taxa efetiva de juros anual 10,0000%, Taxa nominal de juros anual 9,5690%, Taxa efetiva de juros mensal 0,7974%, Taxa nominal de juros mensal 0,7974%. Taxa de juros Bonificada: taxa efetiva de juros anual 6,9900%, Taxa nominal de juros anual 6,7756%, Taxa efetiva de juros mensal 0,5646%, Taxa nominal de juros mensal 0,5646%. Custo Efetivo Total - CET (anual): 7,85%. Sistema de Amortização: SAC. Valor da Avaliação R\$ 270.000,00. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **16/07/2021**.

Matheus Chiari
Escrevente

AV.16/M.127483 - Em 15 de junho de 2026. Prenotação nº 457.541, de 28/02/2023.

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\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), em virtude dos fiduciários **JOEL JUNIO DE FARIA SILVA** e seu cônjuge **CAMILA MARIA BULLIO FRAGELLI**, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 23/03/2023, com decurso o prazo em 10/04/2023, conforme certidão datada de 11/04/2023, e atendendo ao requerimento datado de 06 de junho de 2023. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 114413331000000101592026X.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.



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 fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022. "§ 11. 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.

A

assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Certidão expedida às 11:25:29 horas do dia
17/06/2026

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: 1144133C3000000101671226D.

CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI
13.331/2002.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97C4V-FFASW-FPST2-7NVPS>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97C4V-FFASW-FPST2-7NVPS>

EM BRANCO