Matrícula N.º **171.595** | Fls. N.º **01F**

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

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

Bel. Reginaldo Aparecido Nordi
Oficial Substituto

IMÓVEL: UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., constituído do **LOTE 07** da **QUADRA K,** do loteamento denominado **Residencial Santo Antônio,** medindo 8,00 metros com frente para a Rua 05; 8,00 metros aos fundos confrontando com o lote 21; 20,00 metros a direita de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote 08; 20,00 metros a esquerda confrontando com o lote 06, 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.171.595 - 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 – EHIS 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.

Matrícula N.º 171.595 | Fls. N.º 01V

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

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

Andrea Bastos Carvalhaes
Oficiala Substituta

Av.02/M.171.595 - 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.171.595 - 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 1° e 12° mês do prazo de amortização; b) Original + 30% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13° e 24° mês do prazo de amortização; e, c) Original + 45% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25° e 36° mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros defenidos 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.171.595 - Protocolo nº 437.691 de 03/02/2022
Pelo título que dará origem ao R.06 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São

Continua na ficha 02

Matrícula N.º 171.595 | Fls. N.º 02F

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

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 17 de fevereiro de 2022

Édila Lima Serra Ribeiro
Oficial Interina

Carlos-SP, aos 03/02/2022, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13.318.007.001**. São Carlos, **17/02/2022**.

Cel. Gustavo Francisco Bodas Simões
Escrevente

Av.05/M.171.595 - Protocolo nº 437.691 de 03/02/2022
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, **17/02/2022**.

Cel. Gustavo Francisco Bodas Simões
Escrevente

R.06/M.171.595 - Protocolo nº 437.691 de 03/02/2022
Por Instrumento Particular datado de 03/12/2021, 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 **RICARDO GONZALES VERA**, brasileiro, divorciado, mecânico de manutenção, montador, preparador, operador de máquina e aparelhos de produção industrial, portador da CNH nº 03931988102 Órgão de Trânsito/SP, e do CPF/MF.nº 372.927.018-41, residente e domiciliado na Rua Rafael de Senzi, nº 661, Jardim São João Batista, 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$26.381,19 o valor dos recursos próprios; R$12.258,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R$126.360,81 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 qualificada. São Carlos, **17/02/2022**.

Cel. Gustavo Francisco Bodas Simões
Escrevente

R.07/M.171.595 - Protocolo nº 437.691 de 03/02/2022
Pelo título que originou o R.06 desta, o adquirente RICARDO GONZALES VERA, já qualificado, **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$19.493,16, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação e mais seguros, o valor de R$704,12, vencível em 10/01/2022, com juros anuais à taxa nominal de 5,00%, e efetiva de

Continua no verso.

Matrícula N.º 171.595 | Fls. N.º 02V

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 17 de fevereiro de 2022

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

Édila Lima Serra Ribeiro
Oficial Interina

5,1161%. 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, **17/02/2022.**

Del. Gustavo Francisco Bodas Simões
Escrevente

Av.08/M.171.595 - 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 05, nº 251**, 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 379 construções. Cobrança em ato único conforme §1º do Artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). São Carlos, **16/10/2024.**

Luiz Brevialiari Sobrinho
Escrevente

AV.9/M.171595 - Em **30 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 508.690**, de 13/10/2025.

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 objeto da presente matrícula possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP nº 13.565-787.**
Selo Digital: 1144133310000000105849326J.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.10/M.171595 - Em **30 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 508.690**, de 13/10/2025.

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$177.228,98 (cento e setenta e sete mil, duzentos e vinte e oito reais e noventa e oito centavos), em virtude do fiduciante **RICARDO GONZALES VERA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua

Continua na ficha 03

intimação em 14/07/2026, com decurso o prazo em 04/08/2026, conforme certidão datada de 06/08/2026, atendendo ao requerimento datado de 10 de setembro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1144133310000001058488826A.

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 *14:31:56 horas* do dia 30/09/2026
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: 1144133C30000001058492261.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 508690