Matrícula N.º **187.210** | Fls. N.º **01F**

Código (CNS): 11.441-3

São Carlos, **26 de junho de 2023**

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

Matrícula nº 161.515
Ficha 113

Édila Lima Serra Ribeiro
Oficial Interina

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, designada como **"Apartamento" nº 21**, do "Bloco D", localizada no 2º pavimento, do empreendimento denominado **"HM SMART SÃO CARLOS – CONDOMÍNIO II"** situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., na **Rua Rio Araguaia, s/nº**, composta de sala, cozinha/área de serviço, circulação, dois dormitórios e um banheiro, contendo a área privativa coberta de 41,870 metros quadrados, área de uso comum coberta de 8,289 metros quadrados, área total coberta 50,159 metros quadrados, área comum descoberta 54,036 metros quadrados, perfazendo a área total de 104,195 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,4549% no terreno e demais coisas de uso comum

PROPRIETÁRIA: HM 44 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede em Campinas/SP, na Rua Oriente nº 91, 3º andar, Sala 31, Bairro Chácara da Barra, inscrita no CNPJ.nº 25.402.907/0001-08.

CADASTRO: 13.038.006.001 (em maior porção).

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.161.515 de 04/09/2020. (Protocolo nº 463.158 de 26/06/2023).

Av.01 – Ficha Complementar nº 113 – Protocolo nº 463.158 de 26/06/2023
Cada unidade terá ainda direito ao uso indeterminado de uma das vagas de estacionamento, para a guarda de um veículo de pequeno ou médio porte, cuja regulamentação de uso será estabelecida futuramente, por ocasião da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, conforme previsto na Convenção de Condomínio, observando-se a preferência das vagas adaptadas para uso por pessoas com deficiência (P.C.D.) aos proprietários de unidades igualmente adaptadas. São Carlos, **26/06/2023.**

Av.02 – – Ficha Complementar nº 113 – Protocolo nº 463.158 de 26/06/2023
Com base no título que originou o R.13 da Matrícula nº 161.515 datado de 13/06/2023, nos termos do Instrumento Particular datado de 28/04/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, a empresa proprietária HM 44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, **DEU** em Primeira e Especial **HIPOTECA**, 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$ 20.780.196,71**, destinados a financiar a construção do empreendimento **HM SMART SÃO CARLOS – CONDOMÍNIO II** *(que recaem sobre as 224 unidades autônomas). Prazo de Amortização*: 12 meses; Prazo para construção e legalização do empreendimento: 36 meses. *Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: SAC. Juros anuais* à Taxa Nominal: 8,0000%; e, Taxa Efetiva: 8.3000%. Valor da Garantia Hipotecária: R$ 46.732.000,00. Comparecem no título: a) como Fiadores: 1) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A; e, 2) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA.; e, b) como Construtora: a empresa HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A., todos ali qualificados. Demais cláusulas e condições são todas aquelas constantes do referido título. São Carlos, **26/06/2023.**

CONTINUA NO VERSO

Matrícula N.º 187.210 | Fls. N.º 01V

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 29 de Junho de 2023

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

Edila Lima Serra Ribeiro
Oficial Interina

Av.03/M.161.515-FC113 - Protocolo nº 462.671 de 19/06/2023.
Pelo título que dará origem ao R.04 desta, averbo o **DESLIGAMENTO** deste imóvel, da **HIPOTECA** constante da **Av.02** desta, conforme autoriza a cláusula 1.7 do Instrumento Particular infra. São Carlos, **29/06/2023.**

Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

R.04/M.161.515-FC113 - Protocolo nº 462.671 de 19/06/2023.
Por Instrumento Particular datado de 25/05/2023, com caráter de Escritura Pública, na forma do 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64; no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da MPV nº 1.162/2023, a empresa proprietária HM 44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para **JULIA MENDES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, titular do RG nº57.963.137-0-SSP/SP e do CPF nº517.987.638-93 residente e domiciliada na Rua Bruno Lazzarini, nº689, Pq R M S Fagá, em São Carlos-SP, pelo valor da compra e venda do *terreno* de R$34.013,21, tendo o terreno mais construção (obras) o valor total de R$168.311,75; pagos da seguinte forma: R$19.720,42 o valor dos recursos próprios; R$0,00 com recursos da conta vinculada de FGTS; R$33.923,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R$114.668,33 o valor do financiamento concedido. VV/2023 = R$6.920,30. Comparecem no título como ALIENANTE/VENDEDORA/INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA: a empresa HM 44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e, como CONSTRUTORA/FIADORA: a empresa HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A., ambas ali qualificada. São Carlos, **29/06/2023.**

Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

R.05/M.161.515-FC113 - Protocolo nº 462.671 de 19/06/2023.
Pelo título que originou o R.04 desta, a adquirente **JULIA MENDES DOS SANTOS**, 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. sob nº 00.360.305/0001-04, este IMÓVEL, em garantia do financiamento concedido no valor de R$114.668,33, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação e mais seguros, o valor de R$637,32, vencível em 25/06/2023, com juros anuais à taxa nominal de 5,00%, e efetiva de 5,1161%, e juros mensais, nominal de 0,4159%, e efetiva de 0,4167%. Valor da Garantia: R$210.000,00. Prazo de construção/legalização: 34 meses. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. *Demais cláusulas e condições constantes do título.* São Carlos, **29/06/2023.**

Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

Continua na folha 02

Matrícula N.º **187.210** | Fls. N.º **02F**

Código (CNS): 11.441-3

São Carlos, **23 de Maio de 2024**

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

Leila Nery Borges Pitta
1º Oficial Substituta

Av.06/M.187.210 - Protocolo nº 478.219 de 03/05/2024.
Com base na Averbação de Construção objeto *da Av.14*, e, do *registro* da Instituição e Especificação em Condomínio operada no *Registro nº 15*, ambos da Matrícula nº 161.515, e, da Convenção Condominial constante do Registro nº 18.994, no Livro 03 de Registro Auxiliar, todos datados de 23/05/2024, *dá-se por concluída a construção desta unidade autônoma*, situada no empreendimento "HM SMART SÃO CARLOS - CONDOMÍNIO II", localizado na **Rua Rio Araguaia, nº 1.065**, e, esta 'ficha', nesta data, foi **transformada em matrícula**, a qual recebeu o nº **187.210**. São Carlos, **23/05/2024**.

Luiz Breviglhieri Sobrinho
Escrevente

AV.7/M.187210 - Em **01 de outubro de 2026.** Prenotação **nº 513.613**, de 07/01/2026.

CADASTRO MUNICIPAL: O imóvel desta matrícula está atualmente cadastrado sob o nº **13.038.006.114**, conforme cadastro técnico do Município.
Selo Digital: 1144133310000001058875269.

Gabriel Cardoso da Silva Souza
Substituto P4º

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.8/M.187210 - Em **01 de outubro de 2026.** Prenotação **nº 513.613**, de 07/01/2026.

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 13565-040**.
Selo Digital: 1144133310000001058888126G.

Gabriel Cardoso da Silva Souza
Substituto P4º

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.9/M.187210 - Em **01 de outubro de 2026.** Prenotação **nº 513.613**, de 07/01/2026.

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$ 220.482,19 (duzentos e vinte mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dezenove centavos), em virtude da fiduciante **JULIA MENDES DOS SANTOS**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua

Continua no verso

intimação em 27/07/2026, com decurso o prazo em 17/08/2026, conforme certidão datada de 18/08/2026, e atendendo ao requerimento datado de 08 de setembro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1144133310000001058876267.

Gabriel Cardoso da Silva Souza
Substituto P4°

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 *12:01:14 horas* do dia 01/10/2026
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: 1144133C3000000105888026Y.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 513613

EM BRANCO