Matrícula N.º 171.765 | Fls. N.º 01F

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

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

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 18** da **QUADRA P**, do loteamento denominado **Residencial Santo Antônio**, medindo 8,00 metros com frente para a Rua 08; 8,00 metros aos fundos confrontando com o lote 04; 20,00 metros a direita de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote 03 e parte do lote 02; 20,00 metros a esquerda confrontando com o lote 19, 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.171.765 - 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 171.765 | Fls. N.º 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

Andrea Bastos Carvalhaes
Oficiala Substituta

Av.02/M.171.765 - 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.171.765 - 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 Chiari.

Av.04/M.171.765 - Protocolo nº 451.208 de 14/10/2022, reapresentado em 31/10/2022
Pelo título que dará origem ao R.06 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 08/07/2022, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13.323.018.001.** São Carlos, **18/11/2022.** *Alexandra Maria Fabrício Dias*
Escrevente

Av.05/M.171.765 - Protocolo nº 451.208 de 14/10/2022, reapresentado em 31/10/2022
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, **18/11/2022.**

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

Continua na ficha 02

Matrícula N.º 171.765 | Fls. N.º 02F

Código (CNS): 11.441-3

São Carlos, 18 de novembro de 2022

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

Édila Lima Serra Ribeiro
Oficial Interina

R.06/M.171.765 - Protocolo nº 451.208 de 14/10/2022, reapresentado em 31/10/2022
Pelo Instrumento Particular datado de 25/05/2022, 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 ANTONIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para **LEANDRO BATISTA DE MATOS**, brasileiro, solteiro, maior, estivador, carregador, embalador e assemelhados, titular da CNH 06228634120 expedida por Órgão de Trânsito, e do CPF.nº 321.124.268-69, residente e domiciliado à Rua Doutor Duarte Nunes, nº 800, Vila Prado, em São Carlos-SP; e, **SORAYA CRISTINA RODRIGUES DE LIMA**, brasileira, solteira, maior, contadora, titular da CNH 06275158109 expedida por Órgão de Trânsito, e do CPF.nº 337.508.478-19, residente e domiciliada à Rua Doutor Bernardino de Campos, nº 519, Vila Prado, 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$185.000,00, pagos da seguinte forma: R$37.947,54 o valor dos recursos próprios; R$0,00 com recursos da conta vinculada de FGTS; R$2.093,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R$144.959,46 o valor do financiamento concedido. VV/2022 = R$15.240,00. Comparecem no título como ALIENANTE/ENTIDADE ORGANIZADORA/LOTEADORA/FIADORA: a empresa JARDIM SANTO ANTONIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.; e, como CONSTRUTORA/FIADORA: a empresa RPS ENGENHARIA LTDA., ambas ali qualificadas. São Carlos, **18/11/2022**. *Alexandra Maria Fabrício Dias*
Escrevente

R.07/M.171.765 - Protocolo nº 451.208 de 14/10/2022, reapresentado em 31/10/2022
Pelo título que originou o R.06 desta, os adquirentes LEANDRO BATISTA DE MATOS, e SORAYA CRISTINA RODRIGUES DE LIMA, ambos já devidamente 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 nº 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R$144.959,46, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, mais tarifa de administração e seguros, o valor total de R$971,91, vencível em 04/07/2022, com taxa de juros anuais: nominal 6,5000%, e efetiva 6,6971%. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R$185.000,00. Prazo de construção/legalização: 22 meses. Origem dos Recursos: **FGTS/União**. Sistema de Amortização: PRICE. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **18/11/2022**. *Alexandra Maria Fabrício Dias*
Escrevente

Av.08/M.171.765 - Protocolo nº 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

continua no verso

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

Leila Nery Borges Pitta
1º Oficial Substituta

Conclusão de Obra ou Habite-se nº 037607, expedido pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP aos 05/07/2024, extraído do Processo nº 009102/2020, sobre este imóvel foi edificada uma **Residência,** com frente para a **Rua 8, nº 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.9/M.171765 - Em **30 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 512.961**, de 22/12/2025.

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 13.565-826.**
Selo Digital: 1144133310000000105855326L.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.10/M.171765 - Em **30 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 512.961**, de 22/12/2025.

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**, já qualificada, pelo valor de R$197.967,39 (cento e noventa e sete mil, novecentos e sessenta e sete reais e trinta e nove centavos), em virtude dos fiduciantes: **1) LEANDRO BATISTA DE MATOS**; e, **2) SORAYA CRISTINA RODRIGUES DE LIMA**, ambos já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 20/07/2026, com decurso o prazo em 10/08/2026, conforme certidão datada de 11/08/2026, atendendo ao requerimento datado de 08 de setembro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1144133310000000105854826C.

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. CERTIFICO ainda que foi prenotado Indisponibilidade de bens sob nº 528359, em 23/09/2026, título ainda não registrado, que objetiva ato de registro nesta matricula. 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 *14:25:22 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: 1144133C30000001058552263.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 512961

EM BRANCO