Matrícula N.º 171.732 | 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 13** da **QUADRA O**, 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 24; 20,00 metros a direita de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote 14; 20,00 metros a esquerda confrontando com o lote 12, 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.171.732 - 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 **171.732** | 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.171.732 - 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.171.732 - 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.171.732 - Protocolo nº 452.801 de 17/11/2022
Pelo título que dará origem ao R.06 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 26/10/2022, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13.322.013.001**. São Carlos, **15/12/2022**.

Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

Av.05/M.171.732 - Protocolo nº 452.801 de 17/11/2022
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, **15/12/2022**.

Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

Continua na ficha 02

Matrícula N.º **171.732** | Fls. N.º **02F**

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 15 de dezembro 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.171.732 - Protocolo nº 452.801 de 17/11/2022
Por Instrumento Particular datado de 23/08/2022, 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 ANTÔNIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para **LUIZ CARLOS NAVARRO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, titular da CNH nº 05088283343, expedida por órgão de trânsito/SP, e do CPF.nº 138.719.288-44, residente e domiciliado na Rua Paraguai, nº 897, Vl N E Suissa, 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$188.000,00; pagos da seguinte forma: R$37.859,00 o valor dos recursos próprios; R$2.141,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R$148.00,00 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, **15/12/2022.**

Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

R.07/M.171.732 - Protocolo nº 452.801 de 17/11/2022
Pelo título que originou o R.06 desta, o adquirente **LUIZ CARLOS NAVARRO PEREIRA**, 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. sob nº 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R$148.000,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, mais tarifa de administração e seguros, o valor de R$928,43, vencível em 25/09/2022, com juros anuais à taxa nominal de 5,5000%, e efetiva de 5,6407%. Valor da Garantia: R$185.000,00. Prazo de construção/legalização: 19 meses. Origem dos Recursos: **FGTS/União**. Sistema de Amortização: PRICE. *Demais cláusulas e condições constantes do título*. São Carlos, **15/12/2022.**

Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

Av.08/M.171.732 - 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 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 10, nº 151**, com uma área construída de **46,05 metros quadrados**. Referente a esta construção Foi emitida pela Secretaria

continua no verso

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 §1° do Artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). São Carlos, **09/09/2024.**

Raphael Bruno Scalise
escrevente

AV.9/M.171732 - Em **18 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 520.528**, de 12/05/2026.

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 13560-970.**
Selo Digital: 1144133310000000105349526K.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.10/M.171732 - Em **18 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 520.528**, de 12/05/2026.

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**, já qualificada, pelo valor de R$ 197.247,88 (cento e noventa e sete mil, duzentos e quarenta e sete reais e oitenta e oito centavos), em virtude do fiduciante **LUIZ CARLOS NAVARRO PEREIRA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 07/07/2026, com decurso o prazo em 30/07/2026, conforme certidão datada de 03/08/2026, e atendendo ao requerimento datado de 10 de setembro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1144133310000000105348926D.

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$ 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 *13:48:12 horas* do dia 18/09/2026
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: 1144133C30000001053494262.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 520528

EM BRANCO