

Fis.
N.º **01F**

Matrícula
187.170

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 26 de junho de 2023
Matrícula n.º 161.515
Ficha 073

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

Edla Lima Serra Ribeiro
Oficial Interina

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, designada como "Apartamento" n.º 11, do "Bloco C", localizada no 1.º 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/n.º, 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 n.º 91, 3.º andar, Sala 31, Bairro Chácara da Barra, inscrita no CNPJ.n.º 25.402.907/0001-08.

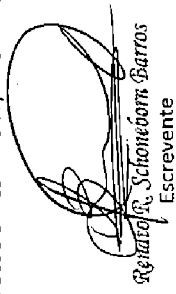
CADASTRO: 13.038.006.001 (em maior porção).

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.161.515 de 04/09/2020. (Protocolo n.º 463.158 de 26/06/2023).

Av.01 - Ficha Complementar n.º 073 - Protocolo n.º 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.

Renato R. Schoneborn Barros
Escrevente


Renato R. Schoneborn Barros
Escrevente

Av.02 - - Ficha Complementar n.º 073 - Protocolo n.º 463.158 de 26/06/2023

Com base no título que originou o R.13 da Matrícula n.º 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 § 5.º do artigo 61 da Lei n.º 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 n.º 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.

Renato R. Schoneborn Barros
Escrevente

CONTINUA NO VERSO

Matrícula
Nº **187.170**

Código (CNS): 11.441-3

São Carlos, 27 de Março de 2024

Fis. Nº **01V**

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

Leila Nery Borges Pitta
1ª Oficial-Substituta

AV.03/M.161.515 - FC073 - Protocolo nº 476.628 de 19/03/2024.

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 1ª, item 1.5 do Instrumento Particular infra. São Carlos, **27/03/2024**.

Willian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

R.04/M.161.515 - FC073 - Protocolo nº 476.628 de 19/03/2024.

Por Instrumento Particular datado de 23/02/2024, 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 Lei nº 14.620/2023, a empresa proprietária HM 44 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para **LIDIANE ARAUJO DOS REIS**, brasileira, solteira, maior, faxineira, titular do RG nº 60.270.979-9-SSP/SP, e do CPF nº 048.588.871-89, residente e domiciliada na Rua São Joaquim, nº65, Vila Monteiro, 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\$222.100,00; pagos da seguinte forma: R\$50.348,40 o valor dos recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada de FGTS; R\$2.235,00 o valor do desconto complementado pelo FGTS/União; e, R\$169.516,60 o valor do financiamento concedido. VV/2024 - R\$7.254,00. Comparecem no título como **ALIENANTE/VENDEDORA/INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA**: a empresa HM 44 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.; e, como **CONSRUTORA/FIADORA**: a empresa HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A., ambas ali qualificadas. São Carlos, **27/03/2024**.

Willian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

R.05/M.161.515 - FC073 - Protocolo nº 476.628 de 19/03/2024.

Pelo título que originou o R.04 desta, a adquirente **LIDIANE ARAUJO DOS REIS**, 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\$169.516,60, a ser amortizado em 420 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação mais tarifa de administração e seguros, o valor de R\$1.022,17, vencível em 20/03/2024, com juros anuais à taxa nominal de 6,00%, e efetiva de 6,1677%, e juros mensais à taxa nominal e efetiva de 0,5000%. Valor da Garantia: R\$222.100,00. Prazo de construção/legalização: 27/04/2026. Origem dos Recursos: **FGTS/União**. Sistema de Amortização: PRICE. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **27/03/2024**.

Willian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

Continua na folha 02

Matrícula
Nº **187.170**

Fis. Nº **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. 187.170 - 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, desta 'ficha', nesta data, foi **transformada em matrícula**, a qual recebeu o nº **187.170**. São Carlos, 23/05/2024.

Luiz Brevighieri Sobrinho
Escrevente

AV. 7/M. 187170 - Em 21 de agosto de 2026. Prenotação nº 507.308, de 22/09/2025.

CADASTRO MUNICIPAL: O imóvel desta matrícula está atualmente cadastrado sob o nº 13.038.006.074, conforme cadastro técnico do Município.
Selo Digital: 1144133310000001041872260.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV. 8/M. 187170 - Em 21 de agosto de 2026. Prenotação nº 507.308, de 22/09/2025.

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\$225.983,91 (duzentos e vinte e cinco mil, novecentos e oitenta e três reais e noventa e um centavos), em virtude da fiduciante LIDIANE ARAUJO DOS REIS, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 16/06/2026, com decurso o prazo em 07/07/2026, conforme certidão datada de 14/07/2026, atendendo ao requerimento datado de 04 de agosto de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 114413331000000104187326M.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SÃO CARLOS – SP.**

CNPJ/MF nº 64.247.396/0001-59. 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, 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 15:58:34 horas do dia 21/08/2026
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: 1144133C3000000104187526Y.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 507308

