

CNM 114413.2.0082964-15

Matrícula
Nº 82964Fls.
Nº 01**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO CARLOS-SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

São Carlos, 24 MAR 1998

Bel. Valentiniano de Moraes
- Oficial Subst. -

IMÓVEL: UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos, SP., constituído do **LOTE 264 DA QUADRA 10**, do loteamento denominado "**PARQUE DOS TIMBURIS**", no Bairro da Vila Nery, encerrando uma área superficial de 275,00 metros quadrados, e assim descrito: mede 11,00 metros de frente para a Rua E; à direita mede 25,00 metros, confrontando com o Lote 263; à esquerda mede 25,00 metros, confrontando com o Lote 265 e aos fundos mede 11,00 metros, confrontando com o Lote 269.

PROPRIETÁRIA: CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sediada na cidade de Jaboticabal, deste Estado, à Avenida Carlos Berchieri, nº 900, inscrita no CGC/MF, sob o nº 56,759,947/0001-35.

CONTRIBUINTE: 04.250.072.002.0 - em MF.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M.73.653 (de 04 de setembro de 1.996)

Paulo R. Nogueira Filho
Escritor

30 JUL 2002

AV.01/M.82.964 São Carlos,
Por ESCRITURA datada de 10/Abril/2.002, Livro nº 820, Folhas nº 150, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, e, Certidão expedida pela Prefeitura Municipal local aos 03/04/2.002, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº 04.246.012.001.

Clodoaldo Pereira de Lucena
Escritor

06 JUL 2002

R.02/M.82.964 São Carlos,
Pelo título que originou a Av.01 desta, a empresa proprietária: CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, que neste ato deixa de apresentar as CND'S do INSS., e da Receita Federal, em virtude do imóvel não fazer parte integrante de seu ativo imobilizado permanente e em razão de exercer a atividade que se enquadra no item 6.1 da Ordem de Serviço nº 207 de 08/04/99, e, nos termos da Instrução Normativa da Secretária da Receita Federal, nº 85 de 21/11/97, **VENDEU** para: **JOSÉ LUIZ FRANÇOZO**, brasileiro, motorista, portador do RG.nº 6.371.019-SSP-SP., e do CPF.nº 550.696.658-04, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **REGINA DALVA DE JESUS GUARATTI FRANÇOZO**, brasileira, professora, portadora do RG.nº 8.900.381-SSP-SP., e do CPF.nº 833.834.768-04, residentes e domiciliados na cidade de Ibaté-SP., na Rua Mário Pistelli, nº 092, este **IMÓVEL**, pelo valor de R\$ 4.500,00 - VV/2.002 = R\$ 4.674,44. O referido Tabelião emitirá a DOI.

Clodoaldo Pereira de Lucena
Escritor

06 JAN 2006

R.03/M.82.964 São Carlos,
Por Escritura datada de 28.10.2005, livro 950, folhas 057/060, do 2º Tabelião de Notas local, os proprietários: **JOSÉ LUIZ FRANÇOZO** e s/m. **REGINA DALVA DE JESUS GUARATTI FRANÇOZO**, já qualificados, **VENDERAM** para: **ANDRÉA OKAMOTO**
Continua no verso

CNM 114413.2.0082964-15

Matrícula
Nº 82.964Fls.
Nº 1.V.**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO CARLOS-SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL*Dr. Antônio Carlos Gonçalves*
OFICIAL DELEGADO

DA COSTA DE PAIVA, brasileira, promotora de venda, com RG.nº 25.600.750-0-SSP/SP., e CPF.nº 161.579.778-50, casada no regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, com **FABIO LUIZ DE PAIVA**, brasileiro, assistente de planejamento, com RG.nº 21.428.980-SSP/SP., e CPF.nº 140.356.458-26, residentes e domiciliados na cidade de Novo Horizonte-SP., à Rua Jovelina Pereira Pinheiro, nº319, no Jardim Europa, este imóvel pelo valor de R\$ 6.200,00, VV/2005-R\$ 6.174,21. O referido Tabelião emitiu a DOI.

Solange Ap. Generoso Montanari
Escriturante

Av.04/M.82.964 - Protocolo nº 245.965

Pela Lei Municipal nº 11.944/98, a RUA "E", teve sua denominação alterada para **Rua Luiz Maia**. São Carlos, 19/03/2010.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escriturante

R.05/M.82.964 - Protocolo nº 245.965

Por INSTRUMENTO PARTICULAR datado de 26/02/2010, com caráter de Escritura Pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, os proprietários ANDRÉA OKAMOTO DA COSTA DE PAIVA e seu marido FABIO LUIZ DE PAIVA, já qualificados, **VENDERAM** para **MARIA MAGALI CORREA DE MELO**, brasileira, divorciada, enfermeira e nutricionista, portadora do RG.nº 21.697.517-7-SSP/SP, e do CPF/MF.nº 145.536.658-75, residente e domiciliada à Rua Jerônimo Costa Terra, nº 1.812, Vila Boa Vista, em São Carlos-SP., este **IMÓVEL** pelo valor da compra e venda do terreno, valor da construção e forma de pagamento: O valor de R\$ 79.623,54, composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 33.000,00, e o valor da construção de R\$ 46.623,54; R\$ 19.174,01 com recursos próprios; R\$ 1.225,99 recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS; e, R\$ 59.223,54 (dos quais para pagamento do terreno R\$ 12.600,00, e para construção R\$ 46.623,54). VV/2010= R\$ 16.263,50. São Carlos, 19/03/2010.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escriturante

R.06/M.82.964 - Protocolo nº 245.965

Pelo título que originou o R.05 desta, a adquirente **MARIA MAGALI CORREA DE MELO**, 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/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R\$ 59.223,54, a ser amortizado em 300 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira

Continua na ficha 02

CNM 114413.2.0082964-15

Matrícula
N.º **82.964**Fls.
N.º **02****CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

São Carlos, 19 de março de 2010

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
OFICIAL DELEGADO

prestação mais seguros e taxa, o valor de R\$ 571,25, vencível em 26/03/2010, com juros anuais à taxa nominal de 6,6600%, e efetiva de 6,8671%. Prazo de construção 04 meses. Valor da garantia R\$ 79.623,54. Origem dos Recursos **FGTS**. Demais encargos e condições constantes do título. São Carlos, 19/03/2010.

Alexandra Maria Fabricio Dias
Escrivente

Av.07/M.82.964 - Protocolo nº 252.919

Por REQUERIMENTO datado de 30/07/2010, e Certificado de Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal local aos 27/07/2010, extraído do Processo nº 25437/2009, sobre este imóvel foi edificada uma residência, com frente para a **RUA LUIZ MAIA, Nº 148**, com área construída de **70,00 metros quadrados**. Foi declarado pela proprietária que a área construída, não ultrapassa os 70,00m², estando isenta de contribuições previdenciárias, conforme o disposto no art.83, cc. art.44, do Dec.738 de 28.01.93, que regulamentou a Lei Federal nº 8.212 de 24.07.1991. Base de Cálculo para cobrança dos emolumentos, custas e contribuições com base na Lei nº 10.199/98: R\$ 54.767,30, Revista Pini, (Janeiro/2010). VV/2010 = R\$ 23.915,50. São Carlos, 23/08/2010.

Solange Ap. Generoso Montanari
Escrivente

Av.08/M.82.964 - Protocolo nº 323.638 de 19/11/2014

Pelo título que dará origem ao R.09 desta, fica **CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R.06 desta, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, sendo este cancelamento feito conforme autoriza a "Cláusula 2ª, Item 2.3", do referido instrumento particular. São Carlos, 01/12/2014.

Iraeu Nardi Junior
Escrivente

R.09/M.82.964 - Protocolo nº 323.638 de 19/11/2014

Por Instrumento Particular datado de 18/11/2014, com caráter de Escritura Pública, na forma do Parágrafo 5º, do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, a proprietária MARIA MAGALI CORREA DE MELO, já qualificada, **VENDEU** para **CARLOS WAGNER BRAGATTO**, brasileiro, divorciado, gerente, portador do RG.nº 95518149-SSP/SP, e do CPF/MF.nº 049.275.448-93, residente e domiciliado à Rua Luiz Maia, nº 148, Pq. dos Timburis, em São Carlos-SP, este **IMÓVEL** pelo valor de R\$ 140.000,00, sendo R\$ 80,75 pagos com recursos próprios; R\$ 44.919,25 o valor dos recursos da conta vinculada do FGTS (operações no SPH); e, R\$ 95.000,00 o valor do financiamento concedido. VV/2014 - R\$ 50.466,75. São Carlos, 01/12/2014.

Iraeu Nardi Junior
Escrivente

Continua no verso.

CNM 114413.2.0082964-15

Matrícula
N.º **82.964**Fls.
N.º **02V****CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

São Carlos, 01 de dezembro de 2014

Del. Antonio Carlos Carvalhas
OFICIAL DELEGADO

R.10/M.82.964 - Protocolo n.º 323.638 de 19/11/2014

Pelo título que originou o R.09 desta, o adquirente **CARLOS WAGNER BRAGATTO**, 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 n.º 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R\$ 95.000,00, a ser amortizado em 348 prestações mensais e sucessivas, sendo o encargo mensal inicial, Prestação(a+j), taxa de juros balcão: R\$ 968,64, taxa de juros reduzida R\$ 902,64, Prêmios de seguros: taxa de juros balcão R\$ 87,72, taxa de juros reduzida R\$ 87,72, e Taxa de administração - TA: taxa de juros balcão R\$ 25,00, e taxa de juros reduzida R\$ 25,00, totalizando o valor de R\$ 1.081,36 referente a taxa de juros balcão; e, R\$ 1.015,36 referente a taxa de juros reduzida, vencível em 18/12/2014, com juros anuais à Taxa Nominal: 8,7873% referente a taxa de juros balcão, 7,9536% referente a taxa de juros reduzida; e, Efetiva: 9,1500%, referente a taxa de juros balcão; e, 8,2500% referente a taxa de juros reduzida. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 210.000,00. Origem dos Recursos **SBPE**. "Demais encargos e condições constantes do título". São Carlos, 01/12/2014.

Irineu Nardi Junior
Escrevente

Av.11/M.82.964 - Protocolo n.º 323.638 de 19/11/2014

Pelo título que originou o R.09 e R.10 desta, e nos termos do artigo 18º, parágrafo 5º da Lei 10.931/2004, averbo para constar que a credora emitiu a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, n.º 1.4444.0715469-0, série 1114, em São Carlos-SP, aos 18/11/2014. São Carlos, 01/12/2014.

Irineu Nardi Junior
Escrevente

Av.12/M.82.964 - Protocolo n.º 432.646 de 28/10/2021 - Reapresentado em 18/11/2021

Por Requerimento datado de 27/10/2021, Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se n.º 028102, datado de 25/10/2021, extraído do Processo n.º 025437/2009, e Certidão n.º 618/21, datada de 16/11/2021, extraída do Processo n.º 16.367/21, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, a **CASA DE MORADIA** com frente para a **RUA DOUTOR LUIZ MAIA, N.º 148**, que possuía a área construída de 70,00 metros quadrados, foi ampliada em **123,09 metros quadrados**, totalizando uma área construída de **193,09 metros quadrados** (sendo: 105,49 m² de área residencial; 28,00 m² de área de garagem; e, 59,60 m² de área de varanda). Foram emitidas pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, as CNDs relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União datadas de 25/10/2021, Aferições n.ºs 60.019.50898/64-001 e 60.019.50898/64-003, nos Períodos de 08/05/2014 a 07/05/2015 e 08/05/2015 a 25/10/2021. Base de Cálculo para cobrança dos emolumentos, custas e contribuições com base na Lei n.º 10.199/98: R\$255.108,94, SINDUSCON/SP (Setembro-2021). VV/2021 - R\$86.720,60. São Carlos, 19/11/2021.

Matheus Chiari
Escrevente

Continua na ficha 03

CNM 114413.2.0082964-15

Matrícula
N.º 82.964Fls.
N.º 03FCódigo (CNS): 11.441-3
São Carlos, 14 de janeiro de 2022**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERALAndréa Bastos Carvalhas
Oficial Substituta

Av.13/M.82.964 - Protocolo nº 436.448 de 07/01/2022

Pelo título que dará origem ao R.14 desta, ficam **CANCELADAS** a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** constantes do **R.10** e da **Av.11** desta, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, sendo este cancelamento conforme autoriza o item 12.1.1, do Instrumento Particular infra. São Carlos, **14/01/2022**.


Matheus Chiari
 Escrevente

R.14/M.82.964 - Protocolo nº 436.448 de 07/01/2022

Por INSTRUMENTO PARTICULAR datado de 03/01/2022, com eficácia de escritura pública - Leis 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 e Lei nº 13.465/17, o proprietário CARLOS WAGNER BRAGATTO, já qualificado, **VENDEU** para **JENIFER LANA OLIVA**, brasileira, solteira, maior, sócia proprietária, portadora do RG.nº 43.856.995-SSP/SP, e do CPF/MF.nº 396.730.798-03, residente e domiciliada na Rua Rocha Pombo, nº 141, Vila Lutfalla, em São Carlos-SP, este **IMÓVEL** pelo valor de R\$480.000,00, sendo R\$192.000,00 com recursos próprios; e, R\$288.000,00 com recursos do financiamento. VV/2022 - R\$183.252,52. Comparece no título como **INTERVENIENTE QUITANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, ali qualificada. São Carlos, **14/01/2022**.


Matheus Chiari
 Escrevente

R.15/M.82.964 - Protocolo nº 436.448 de 07/01/2022

Pelo título que originou o R.14 desta, a adquirente JENIFER LANA OLIVA, já qualificada, **DEU** em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** para o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, CEP 04543-011, em São Paulo-SP., inscrito no CNPJ/MF.nº 90.400.888/0001-42, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de **R\$288.000,00** a ser amortizado em 420 prestações mensais e sucessivas, tendo o valor total da prestação mensal R\$2.857,79, vencendo-se o 1º encargo mensal em 03/02/2022, e a data de vencimento do financiamento em 03/01/2057. Taxa de juros sem Bonificação: taxa efetiva de juros anual 10,9900%, Taxa nominal de juros anual 10,4724%, Taxa efetiva de juros mensal 0,8727%, Taxa nominal de juros mensal 0,8727%. Taxa de juros Bonificada: taxa efetiva de juros anual 8,9900%, Taxa nominal de juros anual 8,6395%, Taxa efetiva de juros mensal 0,7200%, Taxa nominal de juros mensal 0,7200%. Custo Efetivo Total - CET (anual): 9,68%. Sistema de Amortização: SAC. Valor da Avaliação R\$495.000,00. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **14/01/2022**.


Matheus Chiari
 Escrevente

CONTINUA NO VERSO

CNM 114413.2.0082964-15

Matrícula Nº 82.964	Fis. Nº 03V	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS - SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	CNM 114413.2.0082964-15
Código (CNS): 11.441-3 São Carlos, 27 de Agosto de 2024		Leila Nery Borges Pitta 1º Oficial Substituta	
Av.16/M.82.964 - Protocolo nº 484.590 de 05/08/2024 Por Requerimento(Documento Digital-ONR) datado de 05/08/2024, e Certidão expedida pelo Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Ribeirão Pires-SP, aos 18/03/2024, nos termos do Artigo nº 828, da Lei nº 13.105/2.015 do Novo Código de Processo Civil - CPC., foi expedida dita certidão para constar que aos 22/12/2023, foi distribuída e admitida em juízo, para a 1ª Vara do Foro de Ribeirão Pires-SP, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1005508-44.2023.8.26.0505, tendo como exequente THERMO-ISO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ISOLAÇÕES TÉRMICAS LTDA., inscrita no CNPJ nº27.138.128/0002-53, e como executado JENIFER LANA OLIVA, inscrita no CPF nº396.730.798-03, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$74.739,02. São Carlos, 27/08/2024. Av.17/M.82.964 - Protocolo nº 490.926 de 26/11/2024 - Reapresentado em 13/02/2025 Por Instrumento Particular datado de 28/01/2025, e, nos termos do Artigo nº 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, fica CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, tendo em vista que a seu requerimento e intimada a fiduciante para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos inclusive das despesas de cobrança e intimação, decorreu o prazo legal sem que a fiduciante tenha purgado a mora. Valor atribuído: R\$ 495.000,00 - VV/2025 = R\$ 204.511,69. Com a consolidação em questão, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.15 desta. São Carlos, 12/03/2025.			
O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA			

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE SÃO CARLOS							
Certifico que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da Matrícula nº 82964, conforme artigo 19, §1º da Lei 6.015/73, produzindo os efeitos mencionados no §11 do mencionado dispositivo legal relativos à comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, até o dia útil anterior à expedição, tendo sido extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. São Carlos/SP, sexta-feira, 14 de março de 2025. Laísa Rosales Schöneborn Barros - Escrevente Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 0,84	R\$ 70,42
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital: 1144133C3000000075852725T Protocolo: 490926							



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5R374-FEGXM-FURGM-WCVRM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Laisa Rosales Souza De Vasconcelos (CPF ***.819.368-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/5R374-FEGXM-FURGM-WCVRM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>