Matrícula N.º 162.325 | 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, 02 de janeiro de 2019

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
OFICIAL DELEGADO

IMÓVEL: UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., constituído do LOTE 30 da QUADRA 13, do loteamento denominado "RESIDENCIAL EDUARDO ABDELNUR II", medindo 8,00 metros com frente para a Rua 04; 8,00 metros aos fundos confrontando com o lote 23; 20,00 metros a direita de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote 31; 20,00 metros a esquerda confrontando com o lote 29, encerrando uma área total de 160,00 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 26.044.001.001 e 26.045.001.001 (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: RPB CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA., com sede em São Carlos-SP, na Rua São Paulo, nº 1.680, Sala 3, Centro, inscrita no CNPJ/MF.nº 25.080.555/0001-11 .

REGISTRO ANTERIOR: R.02/M.161.306 de (Protocolo nº 387.600 de 20/11/2018 - Reapresentado em 10/12/2018).

Renato Ramires Schöneborn Barros
Escrevente

Av.01/M.162.325 - 387.600 de 20/11/2018 - Reapresentado em 10/12/2018
Conforme Decreto Municipal nº 415 (Processo administrativo nº 24.106/13), de 19/10/2018, publicado aos 20/10/2018 no D.O.M. (Diário Oficial do Município), e Contrato Padrão (arquivados nesta Serventia, junto ao R.02 da Matrícula nº 161.306), foi imposto pelo Municipio, ao loteamento, quanto à ocupação do solo, deverá respeitar os coeficientes de ocupação, aproveitamento, permeabilidade e demais restrições correspondentes à Zona 4B - Zona de Regulação e Ocupação Controlada, definida na Lei Municipal nº 13.691, de 25 de novembro de 2005, Plano Diretor do Município de São Carlos. Este lote terá uso *residencial unifamiliar,* enquadrado na categoria de *Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS vinculado ao "Programa Minha Casa, Minha Vida" do Governo Federal, nos termos da Lei Municipal nº 14.985, de 6 de julho de 2009, e Lei Municipal nº 14.986 de 6 julho de 2009. É proibido* o desmembramento de lotes, exceto para o caso de unificação dos lotes confinantes. Demais condições e restrições vide a documentação supra citada, devidamente arquivada nesta Serventia. São Carlos, 02/01/2019. O Escrevente, , Renato Ramires Schöneborn Barros.

CONTINUA NO VERSO

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

Bel. Antônio Carlos Carvalhaes
CNM 114413.2.0162325-67 Oficial Delegado

Av.2/M.162.325 - Protocolo nº 395.142 de 20/05/2019
Por Requerimento datado de 20/05/2019, nos termos do Decreto Municipal datado de 17/05/2019, publicado no D.O.M. aos 18/05/2019, que alterou o artigo 1º do Decreto Municipal nº 415 de 19/10/2018, o loteamento constante do R.02 da Matrícula nº 161.306, passa a ser denominado como **"RESIDENCIAL IPÊ-MIRIM"**. São Carlos, **01/07/2019**. O Escrevente, , Renato Ramires Schöneborn Barros.

Av.03/M.162.325 - Protocolo nº 438.544 de 17/02/2022
Pelo título que originou o R.11 da Matrícula nº 161.306 aos 03/03/2022, a empresa proprietária RPB CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, **DEU** em Primeira e Especial **HIPOTECA** transferível a terceiros, 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$16.476.112,00**, destinados a financiar a construção do empreendimento "RESIDENCIAL IPÊ-MIRIM - MÓDULO 4" *(que recaiu sobre 193 lotes)*. Prazo total: Construção/legalização de 24 meses; Amortização de 24 meses. Taxa de Juros %(a.a.): Nominal: 8,0000%; e Efetiva: 8,3000%. Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Sistema de Amortização: SAC. Valor de avaliação, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R$30.110.000,00. Comparecem no título como FIADORES: 1) a empresa RPS ENGENHARIA LTDA; e, 2) ROBERTO CHAVES PEREIRA DE SOUZA com anuência de sua mulher ANDREA CUSTÓDIO STAHL DE SOUZA; e, como CONSTRUTORA: a empresa RPS ENGENHARIA LTDA, todos ali qualificados. Demais cláusulas e condições são todas aquelas constantes do referido título. São Carlos, **03/03/2022**. O Escrevente, , Matheus Chiari.

Av.04/M.162.325 - Protocolo nº 462.924 de 21/06/2023.
Pelo título que dará origem ao R.06 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 30/06/2023, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **26.045.001.001 (MP)**. São Carlos, **07/07/2023**.
Carolina de Moura Santos
Escrevente

Av.05/M.162.325 - Protocolo nº 462.924 de 21/06/2023.
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, **07/07/2023**.
Carolina de Moura Santos
Escrevente

continua na ficha 2

R.06/M.162.325 - Protocolo nº 462.924 de 21/06/2023.
Por Instrumento Particular datado de 05/06/2023, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64; no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da MPV nº 1.162/2023, a empresa proprietária RPB CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para **JOSÉ GABRIEL DA SILVA CONSTANCIO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de produção, titular do RG.nº 56.712.400-9-SSP/SP, e do CPF.nº 617.009.933-05, residente e domiciliado na Rua Martiniano de Castro Júnior, nº 193, Res. Dep. José Zavaglia, em São Carlos-SP, pelo valor da compra e venda do *terreno* de R$18.148,65, tendo o terreno mais construção (obras) o valor total de R$165.000,00; pagos da seguinte forma: R$10.000,00 o valor dos recursos próprios; R$34.026,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R$11.000,00 valor da subvenção FPHIS; e, R$109.974,00 o valor do financiamento concedido. VV/2023 = R$1.808,00. Comparecem no título como CONSTRUTORA/FIADORA: a empresa RPS ENGENHARIA LTDA; e como ALIENANTE/ENTIDADE ORGANIZADORA/INCORPORADORA/SPE/FIADORA: a empresa RPB CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA., ambas ali qualificadas. São Carlos, **07/07/2023**.

Carolina de Moura Santos
Escrevente

R.07/M.162.325 - Protocolo nº 462.924 de 21/06/2023
Pelo título que originou o R.06 desta, o adquirente JOSÉ GABRIEL DA SILVA CONSTANCIO, 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$109.974,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, mais tarifa de administração e seguros, o valor de R$623,40, vencível em 10/07/2023, 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$155.000,00. Prazo de construção/legalização: 09/05/2024. Origem dos Recursos: **FGTS/UNIÃO**. Sistema de Amortização: PRICE. *Demais cláusulas e condições constantes do título*. São Carlos, **07/07/2023**.

Carolina de Moura Santos
Escrevente

Av.08/M.162.325 - Protocolo nº 490.224 de 12/11/2024 - reapresentado aos 06/12/2024.
Pelo título que deu origem a Av.20/M.161.306, datado de 11/12/2024, faço constar que: **a)** pela Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP., aos 12/11/2024, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **26.082.030.001**; e, **b)** a Rua 04 passou a denominar-se **Rua Antonio Pereira de Lucena**, conforme a Lei Municipal nº 19.228/19. São Carlos, **11/12/2024**.

Luiz Brevialhieri Sobrinho
Escrevente

continua no verso

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

Leila Nery Borges Pitta
1º Oficial Substituta

Av.09/M.162.325 - Protocolo nº 490.224 de 12/11/2024 - reapresentado aos 06/12/2024. Com base na Av.20 da matrícula 161.306 aos 11/12/2024, e por Requerimento datado de 11/11/2024, e Certificado De Conclusão De Obras ou "Habite-se" nº 038980, expedido pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP aos 11/11/2024, extraído do Processo nº 028671/2018 (Requerimento nº 001.731.005.298), sobre este imóvel foi edificada uma **Residência**, com frente para a **Rua Antonio Pereira de Lucena Toti, nº 343**, com uma área construída de **46,00 metros quadrados.** Referente a esta construção Foi emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, a CND Previdenciária Aferição nº 60.029.56904/72-002, datada de 14/05/2024. Base de Cálculo para cobrança dos emolumentos, custas e contribuições com base na Lei nº 10.199/98: R$ 17.659.496,14, atribuído pelas partes. Valor Venal/2024 = R$ 6.762.017,48 (Valores englobados a outras 193 construções. Cobrança em ato único conforme §1º do Artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). São Carlos, **11/12/2024.**

Luiz Breviglhieri Sobrinho
Escrevente

AV.10/M.162325 - Em **07 de outubro de 2026.** Prenotação **nº 508.687**, de 13/10/2025.

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 13.573-800.**
Selo Digital: 1144133310000000106265126R.

Gabriel Cardoso da Silva Souza
Substituto P4º

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.11/M.162325 - Em **07 de outubro de 2026.** Prenotação **nº 508.687**, de 13/10/2025.

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$162.451,55 (cento e sessenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos), em virtude do fiduciante JOSÉ GABRIEL DA SILVA CONSTANCIO, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 03/08/2026, com decurso o prazo em 24/08/2026, conforme certidão datada de 25/08/2026, atendendo ao requerimento datado de 08 de setembro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1144133310000000106264526K.

Gabriel Cardoso da Silva Souza
Substituto P4º

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 *08:00:46 horas* do dia 07/10/2026
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: 1144133C30000001062650269.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 508687

EM BRANCO