



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº 82964

Fis.
Nº 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS-SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

São Carlos, 24 MAR 1998

Bel. Valério 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 Eça de Oliveira mede 25,00 metros, confrontando com o Lote 263, a esquerda mede 25,00 metros, confrontando com o Lote 263 e aos fundos mede 11,00 metros, confrontando com o Lote 269.

PROPRIETÁRIA: CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sediada na cidade de Jaboticabal, deste Estado, a 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)

30 JUL 2002

AV.01/M.82.964

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
Escrevente

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 Secretaria 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
Escrevente

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



Valide aqui
este documento

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

Matrícula
Nº 82.964

Fls.
Nº 1.V

Bel. 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
Escrivente

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*
Escrivente

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*
Escrivente

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



Valide aqui
este documento

Matrícula	Fls.
82.964	02

São Carlos, 19 de março de 2010

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 Fabrício Dias
Escrevente

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
Escrevente

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.

Irineu Nordi Junior
Escrevente

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 SFH); e, R\$ 95.000,00 o valor do financiamento concedido. VV/2014 - R\$ 50.466,75. São Carlos, 01/12/2014.

Irineu Nordi Junior
Escrevente

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº **82.964**

Fis.
Nº **02V**

São Carlos, 01 de dezembro de 2014

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Del. Antonio Carlos Carvalho
OFICIAL DELEGADO

R.10/M.82.964 - Protocolo nº 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 nº 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 18/12/2.014, 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 Nórdi Júnior
Escrevente

Av.11/M.82.964 - Protocolo nº 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**, nº 1.4444.0715469-0, série 1114, em São Carlos-SP, aos 18/11/2.014. São Carlos, **01/12/2014**.

Irineu Nórdi Júnior
Escrevente

Av.12/M.82.964 - Protocolo nº 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 nº 028102, datado de 25/10/2021, extraído do Processo nº 025437/2009, e Certidão nº 618/21, datada de 16/11/2021, extraída do Processo nº 16.367/21, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, a **CASA DE MORADIA** com frente para a **RUA DOUTOR LUIZ MAIA, Nº 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 nºs 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 nº 10.199/98: R\$255.108,94, SINDUSCON/SP (Setembro-2021). VV/2021 - R\$86.720,60. São Carlos, **19/11/2021**.

Matheus Chiani
Escrevente

Continua na ficha 03



Matrícula
N.º
82.964

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 14 de janeiro de 2022

Fis.
N.º
03F

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

Andréa Bastos Carvalhaes
Oficial Substituta

Av.13/M.82.964 - Protocolo n.º 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
Matheus Chiari
Escrevente

R.14/M.82.964 - Protocolo n.º 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 n.º 9.514/97 e Lei n.º 13.465/17, o proprietário CARLOS WAGNER BRAGATO, já qualificado, **VENDEU** para **JENIFER LANA OLIVA**, brasileira, solteira, maior, sócia proprietária, portadora do RG.n.º 43.856.995-SSP/SP, e do CPF/MF.n.º 396.730.798-03, residente e domiciliada na Rua Rocha Pombo, n.º 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
Matheus Chiari
Escrevente

R.15/M.82.964 - Protocolo n.º 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, n.ºs 2.235 e 2.041, CEP 04543-011, em São Paulo-SP., inscrito no CNPJ/MF.n.º 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 1.º 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
Matheus Chiari
Escrevente

CONTINUA NO VERSO



Matrícula 82.964		Fls. 03V	
Código (CNS): 11.441-3 São Carlos, 27 de Agosto de 2024		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS - SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNM 114413.2.0082964-15	

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.

Juliana Cláudia Sigoli Hungaro
Escrevente

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.

Escrevente
Jenifer Lana Oliva

AV.18/M.82.964 - Protocolo nº 510.346 de 11/11/2025 - Reingressado em 24/11/2025.
Por Decisão com força de Ofício datada de 03/10/2025, expedida pelo MM.Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Pires-SP, extraído do Processo nº1005508-44.2023.8.26.0505, e Requerimento datado de 11/11/2025, procedo o **CANCELAMENTO dos efeitos da averbação premonitória** constante da **Av.16** desta. São Carlos, 08/12/2025.
Selo digital: 11441333100000084667325H. **Escrevente Renata Aparecida Castellani**

Renata Aparecida Castellani

AV.19/M.82964 - Em 08 de julho de 2026. Prenotação nº 523.378, de 01/07/2026.

LEILÃO NEGATIVO: Nos termos do requerimento firmado em 28 de maio de 2025, e à vista das publicações feitas no Jornal Folha de São Paulo, nos Continua na ficha 04



CNM: 114413.2.0082964-15

Valide aqui
este documento

Matrícula

82964

Fls.

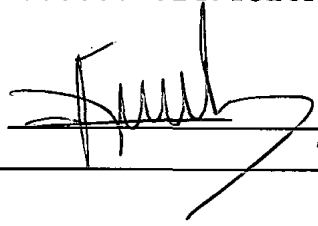
N.º 04

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

Código (CNS): 11.441-3 114413.2.0082964-15
São Carlos, 08 de julho de 2026

dias 15/04/2025, 16/04/2025 e 17/04/2025, e dos Autos Negativos assinados pelo leiloeiro oficial Mauro Zukerman, inscrito na JUCESP sob o nº 328, procedo a presente averbação para constar que, nas 1ª e 2ª praças públicas realizadas em 28/04/2025 e 30/04/2025 não surgiram interessados na arrematação do imóvel objeto desta matrícula.

Selo Digital: 114413331000000102471526R.

Substituto do Oficial, , Gabriel Cardoso da Silva Souza.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/362C4-CQMH-EK6TL-4S2Z4>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

onr



Valide aqui
este documento

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

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS - SÃO PAULO

EFICAZ e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a o dada pela Lei 14.382/2022. "§ 11. Sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio nico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São Carlos, data e hora abaixo indicadas.

assinatura Digital

cial: 45,88
ado: 13,04
ESP: 8,92
g.Civil: 2,41
SP: 3,15
município: 0,92
PSP: 2,20
76,52

Certidão expedida às 09:16:06 horas do dia
16/07/2026

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: 1144133C30000001024716265.

CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI

13.331/2002.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/362C4-CQHMH-EK6TL-4S2Z4>