

Matrícula  
N.º **171.561**Código (CNS): 11.441-3  
São Carlos, 29 de abril de 2021Fls.  
N.º **01F****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 05** da **QUADRA J**, do loteamento denominado **Residencial Santo Antônio**, medindo 8,00 metros com frente para a Rua 04; 8,00 metros aos fundos confrontando com o lote 18; 20,00 metros a direita de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote 06; 20,00 metros a esquerda confrontando com o lote 04, encerrando uma área total de 160,00 metros quadrados.

**CÁDASTROS:** 13.229.001.001 e 13.230.001.001 (em maior porção).

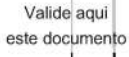
**PROPRIETÁRIA:** JARDIM SANTO ANTÔNIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, com sede em São Carlos-SP, na Rodovia Washington Luiz, Km 242, Parque Delta, inscrita no CNPJ/MF.n.º 17.293.220/0001-53.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.05/M.119.244 e R.07/M.119.245 de 14/03/2.013, atual Matrícula n.º 159.009 de 12/03/2018 (Protocolo n.º 421.708 de 16/03/2021).

  
Renato Ramires Schöneborn Barros  
Escrevente

AV.01/M.171.561 - Protocolo n.º 421.708 de 16/03/2021  
Conforme Decreto Municipal n.º 173 de 27/04/2020, e Contrato Padrão (arquivados nesta Serventia junto ao R.05 da Matrícula n.º 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 n.º 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 n.º 14.985/2009, e Lei Municipal n.º 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 n.º 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  
**171.561**  
N.º

Fis.  
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 Carvalhães  
Oficiala Substituta

AV.02/M.171.561 - Protocolo n.º 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 n.º **13.229.002.001 (em maior porção)**. Renato Ramires Schöneborn Barros.

AV.03/M.171.561 - Protocolo n.º 432.745 de 28/10/2021-Reingressado em 09/11/2021  
Pelo título que originou o R.07 da Matrícula n.º 159.009 aos 25/11/2021, a empresa proprietária JARDIM SANTO ANTONIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA 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 n.º 00.360.305/0001-04, para garantia da abertura de crédito no valor total de **R\$25.000.000,00**, destinados a financiar a construção do empreendimento "RESIDENCIAL SANTO ANTÔNIO - MÓDULO I" (que recaiu sobre 380 lotes). Prazo de carência: 12 meses. Prazo de Amortização: expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização definido no caput desta cláusula segue o seguinte regime de acréscimos aplicados sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) Original + 30% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º mês do prazo de amortização; e, c) Original + 45% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º e 36º mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros defenidos no parágrafos anterior serão aplicados exclusivamente dentro de período de variação. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. Prazo para construção e legalização do empreendimento: 24 meses. Origem dos Recursos: SBPE. Valor de avaliação, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$63.123.000,00. Comparecem no título como FIADORES as empresas: 1) DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.; 2) HELIÓPOLIS PARTICIPAÇÕES LTDA; e, 3) LUAR DE AGOSTO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA; e, como CONSTRUTORA: a empresa RPS ENGENHARIA LTDA, todos ali qualificadas. Demais cláusulas e condições são todas aquelas constantes do referido título. São Carlos, **25/11/2021**. O Escrevente, Matheus Chiari.

AV.04/M.171.561 - Protocolo n.º 437.079 de 21/01/2022  
Pelo título que dará origem ao R.06 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São

Continua na ficha 02



Matrícula  
Nº **171.561**

Código (CNS): 11.441-3  
São Carlos, 27 de janeiro de 2022

Fis.  
Nº **02F**

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

Andréa Bastos Carvalhaes  
Oficial Substituta

Carlos-SP, aos 25/01/2022, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **13.317.005.001**. São Carlos, **27/01/2022**.

**Matheus Chiari**  
Escrevente

Av.05/M.171.561 - Protocolo nº 437.079 de 21/01/2022  
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, **27/01/2022**.

**Matheus Chiari**  
Escrevente

R.06/M.171.561 - Protocolo nº 437.079 de 21/01/2022  
Por Instrumento Particular datado de 18/10/2021, 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 **MARCOS MAURICIO BONETTI**, brasileiro, trabalhador de fabricação de artefatos de madeira, portador da CNH nº 0432866001-Órgão de Trânsito-SP, e do CPF/MF.nº 371.894.328-09, e sua mulher **TAMARES FERNANDA DOS SANTOS BONETTI**, brasileira, portadora do RG.nº 44.680.764-3-SSP/SP, e do CPF/MF.nº 367.520.908-31, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Gonçalves Iedo, nº 1.590, Jardim Beatriz, em São Carlos-SP, pelo valor da compra e venda de R\$19.493,16, tendo o terreno mais construção (obras) o valor total de R\$165.000,00; pagos da seguinte forma: R\$20.614,54 o valor dos recursos próprios; R\$17.161,12 com recursos da conta vinculada de FGTS; R\$2.535,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R\$124.689,34 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 qualificada. São Carlos, **27/01/2022**

**Matheus Chiari**  
Escrevente

R.07/M.171.561 - Protocolo nº 437.079 de 21/01/2022  
Pelo título que originou o R.06 desta, os adquirentes MARCOS MAURICIO BONETTI e sua mulher TAMARES FERNANDA DOS SANTOS BONETTI, já qualificados, **DERAM** 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

Continua no verso.



N.º  
**171.561**

Código (CNS): 11441-3  
27 de janeiro de 2022  
São Carlos.

Fis.  
N.º  
**02V**

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

André Bastos Carvalhaes  
Oficial Substituto

**IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R\$124.689,34, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, mais tarifa de administração e seguros, o valor de R\$840,48, vencível em 20/11/2021, com juros anuais à taxa nominal de 6,5000%, e efetiva de 6,6971%. Valor da Garantia: R\$165.000,00. Prazo de construção/legalização: 27/09/2023. Origem dos Recursos: **FGTS/União**. Sistema de Amortização: PRICE. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **27/01/2022**

**Matheus Chiari**  
Escrevente

**AV. 08/M. 171.561** - Protocolo n.º 483.687 de 22/07/2024 - Reapresentado em 02/09/2024. Com base na Av.15 da matrícula 159.009 aos 16/10/2024, e por Requerimento datado de 23/09/2024, e Certificado de Conclusão de Obra ou "Habite-se" n.º 036700, expedido pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP. aos 05/04/2024, extraído do Processo n.º 009102/2020, sobre este imóvel foi edificada uma Residência, com frente para a **RUA 04, n.º 235**, com uma área construída de 46,05 metros quadrados. Referente a esta construção Foi emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, a CND Previdenciária Aferição n.º 90.007.35073/74-001, datada de 18/09/2024. Base de Cálculo para cobrança dos emolumentos, custas e contribuições com base na Lei n.º 10.199/98: R\$ 34.649.769,90, SINDUSCON/SP (Setembro/2024). Valor Venal/2024 = R\$ 11.047.819,80 (Valores englobados a outras 179 construções. Cobrança em ato único conforme §1º do Artigo 237-A da Lei n.º 6.015/73). São Carlos, **16/10/2024**.

Luiz Breve Chiari Sabrinho  
Escrevente

**AV.9/M.171561** - Em 30 de março de 2026. Prenotação n.º 505.634, de 25/08/2025.

**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\$ 174.615,50 (cento e setenta e quatro mil, seiscentos e quinze reais e cinquenta centavos), em virtude dos fiduciários **MARCOS MAURICIO BONETTI** e seu cônjuge **TAMARES FERNANDA DOS SANTOS BONETTI**, ambos já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 07/11/2025, com decurso o prazo em 24/11/2025, conforme certidão datada de 26/11/2025, e atendendo ao requerimento datado de 09 de janeiro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.  
Selo Digital: 1144133310000000984746263.

Substituto do Oficial, , Gabriel Cardoso da Silva Souza.



Valide aqui  
este documento

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

CNPJ/MF nº 51.794.287/0001-00. 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 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 10:52:17 horas do dia 30/03/2026  
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: 1144133C300000098474826F.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 505634



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWW5T-H4TF8-ULJXU-X4VM5>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWW5T-H4TF8-UJLXU-X4VM5>

**EM BRANCO**