



Matrícula
164.627

Fis.
01F

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

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos 25 de outubro de 2017

Matrícula nº 156.661
Ficha 156


IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada como "Apartamento" nº 304, localizada no 3º pavimento, do BLOCO 10, no empreendimento denominado "PARQUE MONTE D'ORO" situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., no prolongamento da Avenida João Stella, composta de 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha, circulação, e terá área real total de 88,495 metros quadrados; sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 37,195 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,4453002%. *Esta unidade possui como acessória a Vaga de Garagem nº 092, descoberta livre, "normal".*

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, inscrita no CNPJ/MF.º 08.343.492/0001-20.

CONTRIBUINTE: 10.589.001.001 (em maior porção).


REGISTRO ANTERIOR: R.02/M.152.777 de 13/06/2017. (Processo Interno nº 571 de 25/10/2017)

Av.01 - Protocolo nº 370.122 de 24/10/2017

Pelo título que dará origem a Av.02 desta, e Certidão de Valor Venal expedida (via internet) pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 31/10/2017, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado em maior porção sob nº **10.589.003.001** (documento esse arquivado nesta serventia por ocasião da Av.05/M.156.661). São Carlos, **01/11/2017**.
O Escrevente, , Bel. Gustavo Francisco Bodas Simões.

Bel. Clodoaldo Pereira de Lucena
Escrevente

Av.02 - Protocolo nº 370.122 de 24/10/2017

Com base no R.06 da Matrícula nº 156.661, datado de 01/11/2017, a empresa proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, **DEU em Primeira e Especial HIPOTECA**, transferível a terceiros, 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.º 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, que integra o MODULO II do empreendimento denominado PARQUE MONTE D'ORO, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 11.043.415,55 (englobado a 96 unidades), a ser amortizado em 24 meses, com juros anuais à taxa nominal de 8,0000%, e efetiva de 8,30000%. Valor da garantia R\$ 15.000.000,00. Prazo de construção 36 meses. Origem dos Recursos: **FGTS/PMCMV**. Sistema de Amortização: SAC. Demais encargos e condições constantes do título. Comparece no título como CONSTRUTORA a empresa: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. São Carlos, **01/11/2017**. O Escrevente, , Bel. Gustavo Francisco Bodas Simões.

CONTINUA NO VERSO



Matrícula

N.º **164.627**

Fis. N.º **01V**

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 05 de novembro de 2018

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

Wilian Fernando F. Gonçalves
Escrivente

Av.03/M.156.661-FC156 - Protocolo n.º 386.476 de 23/10/2018
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 1.7 do Instrumento Particular. São Carlos, **05/11/2018**.

Wilian Fernando F. Gonçalves
Escrivente

R.04/M.156.661-FC156 - Protocolo n.º 386.476 de 23/10/2018
Por Instrumento Particular datado de 28/09/2018, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64; no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, na forma da Lei n.º 11.977/09, a empresa proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para **JHOVICTOR JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, portador da CNH n.º 06555140990 Orgão de Trânsito/SP, e do CPF/MF.n.º 433.354.458-05, residente e domiciliado na Rua Mto Adolpho R Caputo, n.º 297, Vila Bela Vista, em São Carlos-SP, pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 9.170,38, tendo o terreno mais construção (obras) o valor total de R\$ 148.209,52; pagos da seguinte forma: R\$ 14.809,72 o valor do desconto concedido pelo FGTS; e, R\$ 118.556,80 o valor vinculada de FGTS do comprador; R\$ 8.243,00 o valor do desconto concedido pelo FGTS; e, R\$ 118.556,80 o valor do financiamento concedido. VV/2018 = R\$ 1.911,79. Comparecem no título como **CONSTRUTORA/INCORPORADORA/FIADORA**: a empresa **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, ali qualificada. São Carlos, **05/11/2018**

Wilian Fernando F. Gonçalves
Escrivente

R.05/M.156.661-FC156 - Protocolo n.º 386.476 de 23/10/2018
Pelo título que originou o R.04 desta, o adquirente **JHOVICTOR JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO**, 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\$ 118.556,80, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação e mais seguros, o valor de R\$ 657,54, vencível em 07/11/2018, com juros anuais à taxa nominal de 5,00%, e efetiva de 5,1161%. Valor da Garantia: R\$ 155.000,00. Prazo de construção/legalização: 24 meses. Origem dos Recursos: **FGTS**. Sistema de Amortização: **PRICE**. Consta do título que "O imóvel objeto deste contrato, destinado à construção de moradia no âmbito do **PMCMV**, não poderá ser objeto de **remembramento**, sendo que esta **vedação perdurará pelo prazo de 15 (quinze) anos**, contados a partir da data de celebração deste contrato". Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **05/11/2018**.

Wilian Fernando F. Gonçalves
Escrivente

Continua na folha 02



Matrícula

N.º 164.627

Código (CNS): 11.441-3

São Carlos, 18 de junho de 2019

Fls.

N.º 02F

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERALBel. Antônio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

Av. 06 - Protocolo n.º 395.003 de 16/05/2019

Que, com fulcro no item 227 - Capítulo XX, do Provimento n.º 58/89 da CGJ., e, à vista do Registro da Instituição, Especificação, Atribuição e Convenção de Condomínio operado no R.10 da Matrícula n.º 156.661, à vista da Convenção Condominial constante do Registro n.º 17.844, no Livro 03 de Registro Auxiliar, ambos de 18/06/2019, dá-se por concluída a construção desta unidade autônoma, situada no empreendimento "Parque Monte D'Oro", localizado no Prolongamento da Avenida João Stella, n.º 200, e, esta 'ficha complementar', nesta data, foi transformada em matrícula, a qual recebeu o n.º 164.627. São Carlos, 18/06/2019. O Escrevente, Renato Ramires Schöneborn Barros.

Av. 07/M.164.627 - Processo Interno n.º 840 de 14/10/2019.

Com base nos elementos formadores desta matrícula, e fulcro no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n.º 6.015/73, faço constar que o registro anterior desta matrícula é "R.02/M.152.777 de 13/06/2017, arrol matrícula n.º 156.661 de 13/06/2017", e não como anteriormente constou. São Carlos, 14/10/2019. O Escrevente, Renato Ramires Schöneborn Barros.

Av. 08/M.164.627 - Protocolo n.º 456.005 de 24/01/2023.

Pela Certidão de Penhora, datada de 24/01/2023, Protocolo Penhora Online PH000449985, expedida pelo 4.º Ofício Cível da Comarca de São Carlos-SP, Ordem n.º 1009758-0520218260566, de Execução Civil, que o **PARQUE MONTE DORO**, inscrito no CNPJ.n.º 33.222.569/0001-50, move contra **JHOVICTOR JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO**, inscrito no CPF.n.º 433.354.458-05, **os direitos e obrigações** deste **IMÓVEL**, pertencente ao executado, foi **PENHORADO**. Valor da execução R\$8.829,09. Foi nomeado fiel depositário **JHOVICTOR JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO**. São Carlos, 24/02/2023.

Av. 09/M.164.627 - Protocolo n.º 503.782 de 22/07/2025.

Pela Certidão de Penhora, datada de 21/07/2025, Protocolo Penhora Online PH000578229, expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de São Carlos-SP, Processo n.º 1515782-21.2023.8.26.0566, de Execução Fiscal, que o **JOSE PEREIRA DE ARAUJO**, inscrito no CNPJ n.º 45.358.249/0001-01, move contra o executado: **JHOVICTOR JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO**, inscrito no CPF n.º 433.354.458-05, **os DIREITOS E OBRIGAÇÕES** deste **IMÓVEL**, de propriedade do executado, foram **PENHORADOS**. Valor da execução R\$978,86. Foi nomeado fiel depositário **JHOVICTOR JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO**. Emluamentos: Serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel. São Carlos, 30/07/2025.

Talisson Emanuel Santos Vieira
Escrevente

Continua no verso

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente



N.º
Matrícula
164627

Fis.
N.º
02

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL **114413.2.0164627-48**

AV.10/M.164.627 - Em 08 de abril de 2026. Prenotação nº 505.854, de 27/08/2025.

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 do fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificado, pelo valor de R\$ 164.876,30 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e trinta centavos), em virtude do fiduciante **JHOVICTOR JOSÉ PEREIRA DE ARAUJO**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 08/01/2026, com decurso o prazo em 29/01/2026, conforme certidão datada de 02/02/2026, e atendendo ao requerimento datado de 11 de março de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 114413331000000987683264.

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 12:59:19 horas do dia 08/04/2026
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: 1144133C300000098768526G.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 505854



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28566-JWATR-MPE97-UCJER>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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/28566-JWATR-MPE97-UCJER>

EM BRANCO