

Matrícula
142.703
Nº

Fis.
Nº **1**

São Carlos,

08 SET 2008 MATRÍCULA Nº 119.775
FOLHA 067

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Antonio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, designada como "Casa" nº 067, Modelo "D", a ser construída, no empreendimento denominado "TERRA NOVA SÃO CARLOS I" situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., no Lote 01 da Quadra D do Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos II, na Via de Acesso 01, composta de: sala de estar/jantar, três (3) dormitórios, sendo um (1) tipo suíte, cozinha, área de serviço, wc social, jardim interno, quintal, jardim, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 77.3000 m², área comum de construção de 1.8832 m², totalizando a área construída de 79.1832 m², sendo que a construção ocupará a área de 77.3000 m² em seu terreno privativo, o qual mede 7.20 metros de frente para via de acesso um (1); 7.20 metros aos fundos, confrontando com área verde, 22,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso um (1) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa sessenta e seis (66) e 22,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa sessenta e oito (68) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 158.4000 m² (sendo 77.3000 m² de ocupação da construção e 81.1000 m² de área de ocupação descoberta destinada a jardim, quintal, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 118.4687 m² no todo do terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 276,8687 m² ou 0,2703%, no terreno condominial, que possui uma área superficial de 102.432,00 m², e é objeto da Matrícula nº 119.775, onde, através do R.02, fora registrada a incorporação do empreendimento, nos termos do Artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

PROPRIETÁRIA: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, em São José do Rio Preto- SP, inscrita no CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24.

CONTRIBUINTE: 10.461.002.001-MP.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.117.021, de 22/07/2008, atual matrícula 119.775.

Gustavo Francisco Bodas Simões
Escrevente

Av.01/-Ficha nº 067

Procedo esta averbação para constar o seguinte: a) que, como se extrai da Av.03 da Matrícula nº 119.775, atualmente, o imóvel encontra-se cadastrado em maior porção, sob o nº 01.10.461.025.001; e, b) pelo fato gerador do R.04 junto à matrícula nº 119.775, verifica-se que o imóvel desta ficha, passou a pertencer, atualmente à empresa: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS I - SPE LTDA, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500 (parte), Bairro Higienópolis, em São José do Rio Preto-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 08.946.001/0001-35. São Carlos, 02/10/2009. O Escrevente, *Gustavo Francisco Bodas Simões*, Gustavo Francisco Bodas Simões.

Continua no verso.

Nº 142.703

Fis. 01V

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Antonio Carlos Carvalhães
Oficial Delegado

São Carlos, 02 de outubro de 2009

Av.02/-Ficha nº 067 - Protocolo nº 238.621

Procedo esta averbação para constar que, a vista da re-ratificação da incorporação constante do R.02, através da Av.05, ambos da matrícula nº 119.775, a unidade desta ficha, passou a ter os seguintes característicos: Casa nº 67 (Sessenta e sete): Modelo "D" - Constituída de sala de estar/jantar, três (3) dormitórios, sendo um (1) tipo suíte, cozinha, área de serviço, wc social, jardim, gramado, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 77,3000 m², área comum de construção de 1.6085 m², totalizando a área construída de 78,9085 m²; sendo que a construção ocupará a área de 77,3000 m² em seu terreno privativo, o qual mede 7,20 metros de frente para via de acesso um (1); 7,20 metros aos fundos, confrontando com área verde, 22,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso um (1) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa sessenta e seis (66) e 22,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa sessenta e oito (68) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 158,4000 m² (sendo 77,3000 m² de ocupação da construção e 81,1000 m² de área de ocupação descoberta destinada a gramado, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 136,8493 m² no todo terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 295,2493 m² ou 0,2882%. São Carlos, 02/10/2009. O Escrevente, *Francisco Bodas Simões*

Av.03 - Protocolo nº 274.996

Com base no título que deu origem ao R.14 da Matrícula nº 119.775, a empresa proprietária SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS I - SPE LTDA, 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. sob nº 00.360.305/0001-04, esta unidade, para garantia do financiamento concedido no valor de R\$ 6.030.534,68 (valor englobado a outras unidades), com recursos do SBPE, que será pago em 24 meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de desembolso do empreendimento. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 14.614.000,00. Comparece no título como FIADORA/CONSTRUTORA: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, ali qualificada. Demais condições constantes do título. São Carlos, 06/02/2012.

Juliana Cláudia Sigoli Hungaro
Escrevente

Av.04 - Protocolo nº 281.569

Pelo título que originará o R.06 desta, averbo que: al Pela Lei Municipal nº 15.139/09, a Via de Acesso 01, teve sua denominação alterada para **AVENIDA OTTO WERNER ROSEL**; e, bl Pela Certidão de Valor Venal expedida (via internet) pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP., este imóvel encontra-se cadastrado atualmente sob o nº

Continua na ficha 02

Matrícula	142.703
Fls.	02F

São Carlos, 25 de junho de 2012

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

Bel Antonio Carlos Carvalhães
 OFICIAL-DELEGADO

10.519.019.001. São Carlos, 25/06/2012. *Alexandra Maria Fabrício Dias*
 Escrevente

AV.05 - Protocolo nº 281.569

Pelo título que originará o R.06 desta, averbo para constar o **DESLIGAMENTO** do imóvel da **HIPOTECA**, constante da **AV.03** desta, conforme autoriza a Cláusula 1ª, Parágrafo Segundo, do Instrumento Particular infra. São Carlos, 25/06/2012. *Alexandra Maria Fabrício Dias*
 Escrevente

R.06 - Protocolo nº 281.569

Por INSTRUMENTO PARTICULAR datado de 20/04/2012, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei 4.380/64; alterada pela Lei 5.049/66, a empresa proprietária SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA, já qualificada, **VENDEU** para **FABIANA CRISTINA TKACZUK**, brasileira, divorciada, diretora de empresa, portadora do RG.nº 21.505.642-5-SSP/SP, e do CPF/MF.nº 109.907.448-76, residente e domiciliada à Rua José Riga, nº 555, Residencial SA, em São Carlos-SP., este **IMÓVEL** pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 6.361,52, sendo o valor da aquisição da unidade habitacional de R\$ 170.000,00, dos quais R\$ 17.000,00 com recursos próprios; e R\$ 153.000,00 o valor do financiamento concedido. VV/2012 = R\$ 48.946,79. São Carlos, 25/06/2012. *Alexandra Maria Fabrício Dias*
 Escrevente

R.07 - Protocolo nº 281.569

Pelo título que originou o R.06 desta, a adquirente **FABIANA CRISTINA TKACZUK**, 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\$ 153.000,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação, mais prêmio de seguros e taxa o valor de R\$ 1.721,45, vencível em 20/05/2012, com juros anuais à taxa nominal de 9,5690%, e efetiva de 10,0000%. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 170.000,00. Prazo de construção 10 meses. Origem dos Recursos **SBPE**. Comparecem no título como Interviente Construtora/Fiadora: Rodobens Negócios Imobiliários S/A; e, como Incorporadora/SPE/Fiadora: Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - SPE LTDA., ali qualificadas. Demais encargos e condições constantes do título. São Carlos, 25/06/2012. *Alexandra Maria Fabrício Dias*
 Escrevente

CONTINUA NO VERSO

Alexandra Maria Fabrício Dias
 Escrevente

Nº
142.703

Fls.
Nº **02V**

São Carlos, 17 de abril de 2014

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Antonio Carlos Carvalhães
OFICIAL DELEGADO

Av.08 - Protocolo nº 312.720 de 04/04/2014

Que, com fulcro no item 214 - Capítulo XX, do Provimento 58/59 da CGJ., à vista da averbação de Construção constante da Averbação nº 15, e, do registro da Instituição e Especificação em Condomínio operada no Registro nº 16, ambos da Matrícula nº 119.775, e, da Convenção Condominial constante da Averbação nº 02 do Registro nº 15.320, no Livro 03 de Registro Auxiliar, todos datados de 31/03/2014, dá-se por concluída a construção desta residência, situada no empreendimento "TERRA NOVA SÃO CARLOS I", que tem frente para a **Avenida Otto Werner Rosel, nº 777, e**, esta ficha nesta data, foi **transformada em matrícula**, a qual recebeu o nº **142.703**. São Carlos, 17/04/2014. O Escrevente, *Clodoaldo Pereira de Lucena*, Bel. Clodoaldo Pereira de Lucena.

AV.9/M.142703 - Em 01 de julho de 2026. Prenotação nº 507.534, de 24/09/2025.

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\$ 192.222,95 (cento e noventa e dois mil, duzentos e vinte e dois reais e noventa e cinco centavos), em virtude da fiduciante FABIANA CRISTINA TKACZUK, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 01/04/2026, com decurso o prazo em 24/04/2026, conforme certidão datada de 04/05/2026, e atendendo ao requerimento datado de 09 de junho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Natália Nicole Pereira da Silva

Escrevente

Substituto do Oficial, *Gabriel Cardoso da Silva Souza*.

Selo Digital: 1144133310000001022513261.

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

CNPJ/MF nº 64.247.396/0001-59. 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 fê 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 14:29:13 horas do dia 01/07/2026
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: 1144133C30000001022517269.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 507534



EM BRANCO