

CNM 114413.2.0187115-96

Matrícula N.º 187.115	Fis. N.º 01F	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS - SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	 Edila Lima Serra Ribeiro Oficial Interina
Código (CNS): 11.441-3 São Carlos, 26 de junho de 2023	Matrícula nº 161.515 Ficha 018		

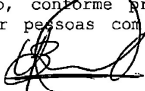
IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, designada como "Apartamento" nº 22, do "Bloco A", localizada no 2º pavimento, do empreendimento denominado "HM SMART SÃO CARLOS - CONDOMÍNIO II" situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., na Rua Rio Araguaia, s/nº, composta de sala, cozinha/área de serviço, circulação, dois dormitórios e um banheiro, contendo a área privativa coberta de 40,500 metros quadrados, área de uso comum coberta de 8,031 metros quadrados, área total coberta 48,531 metros quadrados, área comum descoberta 52,735 metros quadrados, perfazendo a área total de 101,266 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,4408% no terreno e demais coisas de uso comum.

PROPRIETÁRIA: HM 44 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede em Campinas/SP, na Rua Oriente nº 91, 3º andar, Sala 31, Bairro Chácara da Barra, inscrita no CNPJ nº 25.402.907/0001-08.

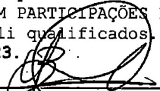
CADASTRO: 13.038.006.001 (em maior porção).

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.161.515 de 04/09/2020. (Protocolo nº 463.158 de 26/06/2023).

Av.01 - Ficha Complementar nº 018 - Protocolo nº 463.158 de 26/06/2023
Cada unidade terá ainda direito ao uso indeterminado de uma das vagas de estacionamento, para a guarda de um veículo de pequeno ou médio porte, cuja regulamentação de uso será estabelecida futuramente, por ocasião da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, conforme previsto na Convenção de Condomínio, observando-se a preferência das vagas adaptadas para uso por pessoas com deficiência (P.C.D.) aos proprietários de unidades igualmente adaptadas. São Carlos, 26/06/2023.

 Renato R. Schoneborn Barros
Escrivente

Av.02 - - Ficha Complementar nº 018 - Protocolo nº 463.158 de 26/06/2023
Com base no título que originou o R.13 da Matrícula nº 161.515 datado de 13/06/2023, nos termos do Instrumento Particular datado de 28/04/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, a empresa proprietária HM 44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, DEU em Primeira e Especial HIPOTECA, 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\$ 20.780.196,71**, destinados a financiar a construção do empreendimento HM SMART SÃO CARLOS - CONDOMÍNIO II (que recae sobre as 224 unidades autônomas). Prazo de Amortização: 12 meses; Prazo para construção e legalização do empreendimento: 36 meses. Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: SAC. Juros anuais à Taxa Nominal: 8,0000%; e, Taxa Efetiva: 8,3000%. Valor da Garantia Hipotecária: R\$ 46.732.000,00. Comparecem no título: a) como Fiadores: 1) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A; e, 2) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA.; e, b) como Construtora: a empresa HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A., todos ali qualificados. Demais cláusulas e condições são todas aquelas constantes do referido título. São Carlos, 26/06/2023.

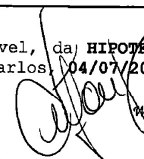
 Renato R. Schoneborn Barros
Escrivente

CONTINUA NO VERSO

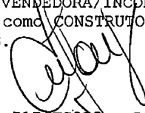
CNM 114413.2.0187115-96

Matrícula N.º 187.115 Código (CNS): 11.441-3 São Carlos, 4 de Julho de 2023	Fls. N.º 01V	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS - SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	 Edília Lima Serra Ribeiro Oficial Interina
---	------------------------	--	---

Av.03/M.161.515-FC018 - Protocolo nº 462.895 de 21/06/2023.
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 1.7 do Instrumento Particular infra. São Carlos, **04/07/2023**.


Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

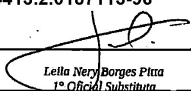
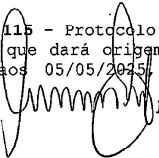
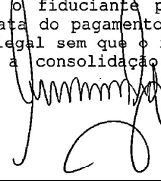
R.04/M.161.515-FC018 - Protocolo nº 462.895 de 21/06/2023.
Por Instrumento Particular datado de 25/05/2023, com caráter de Escritura Pública, na forma do 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64; no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da MPV nº 1.162/2023, a empresa proprietária HM 44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **VENDEU** este **IMÓVEL** para **KAUA DOS SANTOS ABDALA**, brasileiro, solteiro, maior, atendente de loja, titular do RG nº525071805-SSP/SP e do CPF nº526.762.748-80, residente e domiciliado na Rua Ernesto Chiari, nº331, Jardim Social Belvedere, em São Carlos-SP, pelo valor da compra e venda do terreno de R\$32.958,95, tendo o terreno mais construção (obras) o valor total de R\$184.375,21; pagos da seguinte forma: R\$35.309,24 o valor dos recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada de FGTS; R\$31.961,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e, R\$117.104,97 o valor do financiamento concedido. **VV/2023 = R\$6.705,80.** Comparecem no título como **ALIENANTE/VENDEDORA/INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA:** a empresa HM 44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e, como **CONSTRUTORA/FIADORA:** a empresa HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A., ambas ali qualificada. São Carlos, **04/07/2023**.


Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

R.05/M.161.515-FC018 - Protocolo nº 462.895 de 21/06/2023.
Pelo título que originou o R.04 desta, o adquirente **KAUA DOS SANTOS ABDALA**, 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. sob nº 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R\$117.104,97, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação e mais seguros, o valor de R\$650,39, vencível em 25/06/2023, 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\$208.000,00. Prazo de construção/legalização: 34 meses. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Demais cláusulas e condições constantes do título. São Carlos, **04/07/2023**.


Wilian Fernando Ferreira Gonçalves
Escrevente

Continua na folha 02

Matrícula N.º 187.115 Código (CNS): 11.441-3 São Carlos, 23 de Maio de 2024	Fls. N.º 02F	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS - SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	CNM 114413.2.0187115-96  Lella Nery Borges Pitta 1.ª Oficial Substituta
Av.06/M.187.115 - Protocolo n.º 478.219 de 03/05/2024. Com base na Averbação de Construção objeto da Av.14, e, do registro da Instituição e Especificação em Condomínio operada no Registro n.º 15, ambos da Matrícula n.º 161.515, e, da Convenção Condominial constante do Registro n.º 18.994, no Livro 03 de Registro Auxiliar, todos datados de 23/05/2024, <u>dá-se por concluída a construção desta unidade autônoma</u>, situada no empreendimento "HM SMART SÃO CARLOS - CONDOMÍNIO II", localizado na Rua Rio Araguaia, n.º 1.065, e, esta 'ficha', nesta data, foi <u>transformada em matrícula</u>, a qual recebeu o n.º 187.115. São Carlos, 23/05/2024.  Luiz Brevighieri Sobrinho Escrivente Av.07/M.187.115 - Protocolo n.º 496.616 de 11/03/2025. Pelo título que dará origem ao R.08 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, aos 05/05/2025, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob n.º 13.038.006.019. São Carlos, 08/08/2025.  Henderson W. Munhoz Escrivente Av.08/M.187.115 - Protocolo n.º 496.616 de 11/03/2025 - reingressado em 24/07/2025 Por Instrumento Particular datado de 03/07/2025, e, nos termos do Artigo n.º 26, § 7º, da Lei n.º 9.514/97, fica <u>CONSOLIDADA</u> a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, tendo em vista que a seu requerimento e intimado o 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 o fiduciante tenha purgado a mora. Valor atribuído: R\$ 212.954,38 - VV/2025 = R\$105.317,42. Com a consolidação em questão, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do <u>R.05</u> desta. São Carlos, 08/08/2025.  Henderson W. Munhoz Escrivente			
O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA			

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO CARLOS							
Certifico que a presente cópia digital constitui reprodução autêntica do inteiro teor da Matrícula nº 187115, conforme artigo 19, §1º, da Lei 6.015/73, produzindo nos termos do §11, do mesmo dispositivo legal, efeitos relativos à comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, até o dia útil anterior à data de expedição. Extraída digitalmente com uso de certificado digital, em conformidade com a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), esta certidão deve ser conservada em meio eletrônico para comprovação de sua validade, autoria e integridade (Pedido nº 496616). O referido é verdade e dou fé.							
São Carlos/SP, quarta-feira, 13 de agosto de 2025.							
Laísa Rosales Schöneborn Barros - Escrevente							
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,88	R\$ 73,72
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br							
Selo Digital: 1144133C3000000080614425G							
Protocolo: 496616							





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4DY43-56Q8J-CT6NT-PMWFN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Laisa Rosales Souza De Vasconcelos (CPF 404.819.368-66)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4DY43-56Q8J-CT6NT-PMWFN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>