Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada como "Apartamento" nº 75, localizada no *7º andar*, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL RIVER SIDE", situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., na Rua Humberto Manelli, composta de 01 dormitório com suítes, 01 dormitório, 01 banheiro social, 01 cozinha 01 sala/sala de jantar e área de serviço, área técnica e sacada, contendo a área privativa de 49,19 metros quadrados, área comum de 16,5968 metros quadrados, perfazendo a área total de 65,7868 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,7275%, no terreno e demais coisas de uso comum. Esta unidade possui como acessória a Vaga de Garagem nº 119, localizada no pavimento térreo, do tipo simples, descoberta, ocupando uma área privativa de 12,00 metros quadrados, área comum de 2,0244 metros quadrados, perfazendo a área total de 14,0244 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,0887%, no terreno e demais coisas de uso comum.

CADASTRO: 09.080.052.001 (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS CEDRO SPE LTDA, com sede em São Carlos-SP, à Rua Humberto Manelli, nº 200, Jardim Gibertoni, inscrita no CNPJ/MF.nº 29.802.447/0001-66.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M.157.807 de 16/05/2018 (Processo Interno nº 749 datado de 01/03/2019).

Renato Ramires Schöneborn Barros
Escrevente

Av.01/M.157.807 FC053- Protocolo nº 391.627 de 26/02/2019-*Reingressado em 14/03/2019*
Com base no título que originou o R.06 da Matrícula nº 157.807 de 20/03/2019, a empresa proprietária INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS CEDRO 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.nº 00.360.305/0001-04, este IMÓVEL, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, no valor de **R$ 9.189.000,00** (valor englobado a outros 66 imóveis), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL RIVER SIDE", tendo o prazo de carência - o prazo de carência do presente financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento; tendo o prazo de amortização - Expirado o prazo de carência fixado segundo o critério estabelecido na cláusula segunda, 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; com taxa de juros nominal 12,5075%% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 13,25% ao ano, pelo Sistema de Amortização Constante-SAC, ou SFA/PRICE. Valor da Garantia Hipotecária: R$ 12.060.000,00 (valor englobado a outros 66 imóveis). Comparecem no título como: FIADORES: CONSTRUÇÕES COMPLANO LTDA; JESUS ANTONIO FERNANDES CASTILHO

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: AGÂNCIA LTDA - CPF/CNPJ: ***.248.970-** DATA: 16/06/2026 16:27:14

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

Bel. Reginaldo Aparecido Nordi
Oficial Substituto

casado com ANGELA LANZILOTTI AMBROGI CASTILHO; e, CLÁUDIA MUSSARELI MANCINI, todos ali qualificados; e como CONSTRUTORA: CONSTRUÇÕES COMPLANO LTDA, ali qualificada. Origem dos Recursos: **SBPE**. *Demais cláusulas e condições constante do título*. São Carlos, **20/03/2019**.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

Av.02/M.157.807 FC053 - Protocolo nº 397.636 de 18/07/2019-*reapresentado em 18/07/2019*
Pelo título que dará origem ao R.03 desta, averbo o **DESLIGAMENTO deste imóvel da HIPOTECA** constante da **Av.01** desta, conforme autoriza a cláusula 1.7 do Instrumento Particular infra. São Carlos, **07/08/2019**.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

R.03/M.157.807 FC053 - Protocolo nº 397.636 de 18/07/2019-*reapresentado em 18/07/2019*
Pelo Instrumento Particular datado de 05/07/2019, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64; no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, na forma da Lei nº 11.977/09, a empresa proprietária INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS CEDRO SPE LTDA, já qualificada, **VENDEU** para **FLEITON PIRES DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de empresa, portador da CNH nº 05320054200, expedida por DETRAN/SP, e do CPF/MF.nº 393.497.388-48, residente e domiciliado à Rua Antônio Carlos Ferraz de Salles, nº 816, Parque Santa Felícia Jardim, em São Carlos-SP, este **IMÓVEL** pelo valor da compra e venda do terreno de R$ 10.630,85 (a: R$ 0,00 valor de recursos próprios a aplicar no terreno; b: R$ 0,00 valor de saldo da conta vinculada FGTS a aplicar no terreno; e c: R$ 10.630,85 valor de financiamento a aplicar no terreno), tendo o terreno mais construção (obras) o valor total de R$ 180.000,00, pagos da seguinte forma: R$ 70.719,83 o valor dos recursos próprios; R$ 0,00 o dos recursos da conta vinculada de FGTS; R$ 3.643,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS; e, R$ 105.637,17 o valor do financiamento concedido. VV/2019 = R$ 3.197,98. Comparecem no título como: CONSTRUTORA a empresa CONSTRUÇÕES COMPLANO LTDA, e como ENTIDADE ORGANIZADORA/INCORPORADORA/SPE/FIADORA a empresa INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS CEDRO SPE LTDA, ambas ali qualificadas. São Carlos, **07/08/2019**.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

R.04/M.157.807 FC053 - Protocolo nº 397.636 de 18/07/2019-*reapresentado em 18/07/2019*
Pelo título que originou o R.03 desta, o adquirente **FLEITON PIRES DE ALMEIDA**, 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$ 105.637,17, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, tendo a primeira prestação e mais

Continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: AGÂNCIA LTDA - CPF/CNPJ: ***.248.970-** DATA: 16/06/2026 16:27:14

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

Bel. Antônio Carlos Carvalhaes
Oficial Delegado

seguro, o valor total de R$ 623,49, vencível em 05/08/2019, com juros anuais à taxa nominal de 5,5000%, e efetiva de 5,6407%. Valor da Garantia Fiduciária R$ 180.000,00. Prazo de construção/legalização: 27 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, **07/08/2019**. Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

Av.05 - Protocolo nº 426.492 de 29/06/2021
Com base na Averbação de Construção objeto da Averbação nº 08, e, do registro da Instituição e Especificação em Condomínio operado no Registro nº 09, ambos da Matrícula nº 157.807, e, da Convenção Condominial constante do Registro nº 18.280, no Livro 03 de Registro Auxiliar, todos datados de 23/07/2021, dá-se por concluída a construção desta unidade, situada no empreendimento denominado "PARQUE RIVER SIDE", localizado na **Rua Humberto Manelli nº 200**, e, esta "ficha complementar", nesta data, foi **transformada em matrícula**, a qual recebeu o nº **172.758**. São Carlos, **23/07/2021**. O Escrevente, (a), Renato Ramires Schöneborn Barros.

Av.06/M.172.758 - Protocolo nº 473.201 de 09/01/2024.
Pela Certidão de Penhora, datada de 09/01/2024, Protocolo Penhora Online PH000496892, expedida pela 4º Ofício Cível da Comarca de São Carlos, Ordem nº1007014-0320228260566, de Execução Civil, que a **INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS CEDRO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ nº29.802.447/0001-66, move contra **01) FLEITON PIRES DE ALMEIDA**, inscrito no CPF nº393.497.388-48; e, **02) INGRID CRISTINA DE MAIA VALBUENO**, inscrita no CPF nº434.481.038-45, os **DIREITOS e OBRIGAÇÕES** deste **IMÓVEL**, de propriedade dos executados, foram **PENHORADOS**. Valor da execução R$104.032,91. Foi nomeado fiel depositário FLEITON PIRES DE ALMEIDA. São Carlos, **24/01/2024**.

Thaís Sampaio Santana
Escrevente

Av.07/M.172.758 - Protocolo nº 486.264 de 04/09/2024.
Pela Certidão de Penhora, datada de 04/09/2024, Protocolo Penhora Online PH000531783, expedida pelo 2º Ofício Cível da Comarca de São Carlos-SP, Ordem nº1002207-03.2023.8.26.0566, de Execução Civil, que a empresa exequente RESIDENCIAL RIVER SIDE, inscrita no CNPJ nº41.134.553/0001-14, move contra o executado FLEITON PIRES DE ALMEIDA, inscrito no CPF nº393.497.388-48, os **direitos e obrigações** deste **IMÓVEL**, de propriedade do executado, foi

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: AGÂNCIA LTDA - CPF/CNPJ: ***.248.970-** DATA: 16/06/2026 16:27:14

Matrícula N.º 172.758 | Fls. N.º 02V

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

Código (CNS): 11.441-3

São Carlos, 16 de Setembro de 2024

CNM 114413.2.0172758-02

Leila Nery Borges Pitta
1º Oficial Substituta

PENHORADO. Valor da execução R$10.950,39. Foi nomeado fiel depositário FLEITON PIRES DE ALMEIDA. São Carlos, 16/09/2024.

Carlos Adriano Almeida Simões
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: AGÂNCIA LTDA - CPF/CNPJ: ***.248.970-** DATA: 16/06/2026 16:27:14