

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

82.643

MATRÍCULA Nº

82.643

FICHA

01

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta

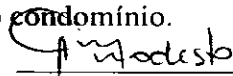
Oficial Delegado

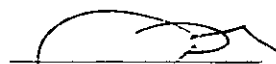
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 34**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 9**, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESMERALDA**", nesta cidade, perímetro urbano, à Rua Argeu Egydio dos Santos, nº 337, no loteamento denominado Jóias de Santa Bárbara, possuindo 48,790m² de área privativa, 6,628m² de área comum, totalizando 55,418m², com uma fração ideal de 89,05256m² ou 0,5556% no terreno, confrontando pela frente com área livre de uso comum do condomínio e "hall" de circulação comum do pavimento, do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio, e do lado esquerdo com a unidade de final "3", com direito a uma vaga de garagem descoberta de uso comum do condomínio.

PROPRIETÁRIA: **HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.420.613/0001-31, com sede na cidade de Barretos-SP, na Rua 16, nº 1027, Centro.

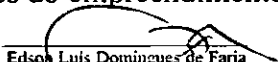
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 74.065, datado de 11/01/2016 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 03 da mesma matrícula, datada de 21/03/2016, deste Serviço Registral Santa Bárbara d'Oeste, 21 de março de 2016. Protocolado sob o nº 192.484 de 01/03/2016.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.065 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de março de 2017. Procede-se a esta averbação para constar que sobre a fração ideal de terreno e ao futuro apartamento desta ficha, recai hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS - no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Contrato nº 855553816708, datado de São Paulo-SP, 29 de dezembro de 2016, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 22.098.378,95 (vinte e dois milhões, noventa e oito mil, trezentos e setenta e oito reais e noventa e cinco centavos), destinado a construção do empreendimento "**Condomínio Residencial Esmeralda**". A referida hipoteca é garantida pelas 180 unidades do empreendimento, conforme registro nº 05 da matrícula nº 74.065.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Valdek Martins
Escrivente Autorizado

AV-02- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de junho de 2019. A requerimento da incorporadora, representada por Paulo Tadeu Milan, CPF. 034.573.788-19, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESMERALDA**", e registrada sua Instituição e Especificação em Condomínio (averbação 07 e registro 08 da matrícula nº 74.065), esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 82.643**, referente ao **apartamento 34 do Bloco 9, já concluído**, como dispõe o item 227 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como

Continua no verso



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

82.643

FICHA

01

VERSO

Mat. 82643 - Pagina: 2/4 - PROT. 285580 - CNM 120394.2.0082643-73

CNS 12.039.4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

sendo de padrão baixo. Protocolado sob nº 237.155 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331SD000042641GJ196.

Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-03/82.643 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de junho de 2019. A requerimento da incorporadora, representada por Paulo Tadeu Milan, CPF. 034.573.788-19, instruído da Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.07362.54.33.0429.09.016. Protocolado sob nº 237.155 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331VL000042873TF19D.

Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-04/82.643 - EX-OFFICIO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de junho de 2019. Procedo-se a revisão da averbação nº 02 desta matrícula, para constar o número correto da averbação da construção e do registro da instituição e especificação do "Condomínio Residencial Esmeralda", ou seja, averbação nº 06 e registro nº 07 da matrícula nº 74.065, e não como constou.

Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-05/82.643 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 17 de julho de 2019. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855554001494, datado de 04 de julho de 2019, a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 122.768,77. Protocolado sob nº 238.026 em 12/07/2019. Selo digital: 120394331CA000050073NE19F.

Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-06/82.643 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 17 de julho de 2019. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 855554001494, datado de 04 de julho de 2019, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** o imóvel desta matrícula. **Transmitente:** HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada. **Adquirentes:** FABIO AUGUSTO SILVA DE OLIVEIRA, nascido em 07/01/1999, técnico de manutenção, RG/SP. 539398524, CPF. 459.909.858-27, e ALINE MODESTO CARDOSO, nascida em 16/11/1998, agente administrativo, RG/SP. 539339933, CPF. 479.237.908-33, brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Rio de Janeiro, nº 426, Cidade Nova. **Valor:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sendo utilizado R\$ 30.200,00 de recursos próprios e R\$ 12.846,26 de recursos da conta vinculada do FGTS. Foi apresentada em nome da transmitente, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, com o código de controle nº A1C9.C69C.5999.846F, emitida em 29/05/2019. Base de cálculo do ITBI: R\$ 180.000,00. Protocolado sob nº 238.026 em 12/07/2019. Selo digital: 120394321HR000050074GK19I.

Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

continua fls. 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Dr. Marco Antonio Zanatta
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/649MG-45X3Y-PBSBC-EXPHX>
Santa Bárbara D'Oeste - SP

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

Todos os Registros de Imóveis
São Brasileiros em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
82.643**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA Nº

82.643

FICHA

02**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

R-07/82.643 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 17 de julho de 2019. Título: o mesmo contrato mencionado no registro anterior. Devedores: **FABIO AUGUSTO SILVA DE OLIVEIRA** e **ALINE MODESTO CARDOSO**, já qualificados. Credor: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04. Dívida: R\$ 136.953,74 (cento e trinta e seis mil, novecentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos). Prazo de amortização: 360 meses. Valor do imóvel para fins de venda em leilão: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Com a constituição da propriedade fiduciária, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários em possuidores diretos e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 238.026 em 12/07/2019. Selo digital: 120394321VO000050075HP19F.

Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizada

AV-08/82.643 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 11 de julho de 2025. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada neste ato por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimados os devedores fiduciários Fabio Augusto Silva de Oliveira e Aline Modesto Cardoso, já qualificados, conforme demonstram os certificados de recebimento de intimação datados de 24 de março de 2025, ora apensos ao procedimento de execução extrajudicial. Assim, tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 07 desta. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico e remetido por intermédio da Plataforma RI Digital, no submódulo Intimações - SEIC, anexo ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, recepcionado sob nº IN01339895C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 188.582,79. Protocolado sob nº 285.580 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331US005904250 EV254

Vinícius Alcides Stara
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/649MG-45X3Y-PBSBC-EXPHX>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Rômi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

82.643

FICHA

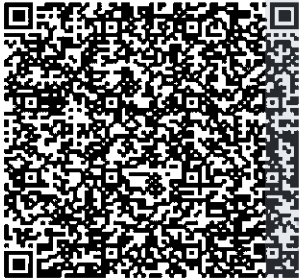
02

VERSO

CERTIDÃO

Dr. Marco Antonio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, **CERTIFICA** que a presente cópia processada sob forma de documento eletrônico, extraída nos termos dos §§ 1º e 5º do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73 c/c Item 356, Capito XX do provimento CG nº 58/59, Tomo II, é reprodução autêntica da matrícula e possui o mesmo valor da original arquivada neste Registro de Imóveis. **CERTIFICO** finalmente que os registros e averbações de alienações, ônus reais e de existência de ação real ou pessoal e reipersecutória sobre o imóvel, estão noticiados na matrícula, conforme previsto em lei, e tem referência até o dia útil anterior à exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0082643-73

Protocolos em Contraditório:



1203943C3KA005904251FR25R

Santa Bárbara D'Oeste, 28 de julho de 2025 - 09:13

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/649MG-45X3Y-PBSBC-EXPHX>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado