



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

MATRÍCULA Nº
82.601

MATRÍCULA Nº
82.601

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 32**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 7**, 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 o "hall" de circulação comum do pavimento, escadas e área livre de uso comum do condomínio, do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio, e do lado esquerdo com a unidade de final "1", 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
Escrevente Autorizado

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente 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
Escrevente Habilitado

Valden Marins
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de julho de 2017. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es) - Contrato nº 855553853709, datado de 09 de junho de 2017, 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 210.376 em 10/07/2017.

Vicipius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Wilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

cont. verso

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FN7B-ZAMIN2-PHEZD-K2GH7>
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 74.065: Apartamento 32 - Bloco 7
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.rdigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis
de São Paulo em um só lugar
ri digital



Valide aqui este documento

MATRÍCULA Nº
82.601

FICHA
01
VERSO

Mat. 82601 - Pagina: 2/4 - PROT. 291035 - CNM 120394.2.0082601-05

CNS 12.030.4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de julho de 2017. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es) - Contrato nº 855553853709, datado de 09 de junho de 2017, expedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, com caráter de escritura pública, a proprietária, HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, **transmitiu a fração ideal de 0,5556% do terreno** que corresponderá ao Apartamento nº 32 do Bloco 7 do "Condomínio Residencial Esmeralda", para **MAIRA SILVA SANTOS**, brasileira, solteira, nascida em 04/09/1989, auxiliar de escritório, RG/SP. 465360257, CPF. 376.041.008-13, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Águas de São Pedro, nº 365, pelo valor de R\$ 16.189,24 (dezesesseis mil cento e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos). Foi apresentada em nome da vendedora 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 E508.C1A4.A5C0.8BBE, emitida em 23/06/2017, Valor base de cálculo do ITBI R\$ 135.000,00. Protocolado sob nº 210.376 em 10/07/2017.

Vinicius Alcaldé Stara
Escrivente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de julho de 2017. Pelo mesmo contrato mencionado no registro anterior, MAIRA SILVA SANTOS, já qualificada, **aliena fiduciariamente a propriedade ora resolúvel** para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/ME. sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais, no valor de R\$ 70.264,29 (setenta mil, duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e nove centavos), a ser amortizado em 360 meses, com a taxa de juros nominal de 5,0000% - efetiva de 5,1163% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 09/07/2017, conforme condições constantes do título. O valor destinado à aquisição do imóvel residencial equivale a R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 24.254,14 de recursos próprios, R\$ 13.061,57 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 27.420,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 70.264,29 de financiamento. O imóvel alienado fiduciariamente foi avaliado por R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O sistema de amortização para o saldo devedor, convencionado para o empréstimo é a TP - Tabela Price. Com a constituição da propriedade fiduciária, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora fiduciante em possuidora direta e a credora fiduciária em possuidora indireta deste imóvel. Protocolado sob nº 210.376 em 10/07/2017.

Vinicius Alcaldé Stara
Escrivente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-05- 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 82.601**, referente ao

Continua fls. 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FN7B-ZAMIN2-PHEZD-K2GH7>
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Substituta

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



Valide aqui este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº 82.601

MATRÍCULA Nº 82.601

FICHA 02

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

apartamento 32 do Bloco 7, 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 sendo de **padrão baixo**. Protocolado sob nº 237.155 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331KW000042599KG19N.

Jessica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-06/82.601 - 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 15.07362.54.33.0429.07.014. Protocolado sob nº 237.155 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331SB000042904QK190.

Jessica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

R-07/82.601 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de junho de 2019. Por Instrumento Particular datado de 15/05/2019, o qual dispõe que as unidades autônomas deverão ser atribuídas de acordo com os registros dos títulos aquisitivos das respectivas frações ideais, formalizado nos moldes do item 224.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela incorporadora HM 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., representada por Paulo Tadeu Milan, CPF. 034.573.788-19, a **unidade autônoma** identificada pelo **apartamento nº 32 do Bloco 7**, foi atribuída a **MAIRA SILVA SANTOS**, já qualificada, pelo valor de R\$ 118.810,76 (cento e dezoito mil, oitocentos e dez reais e setenta e seis centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolado sob nº 237.155 em 21/05/2019. Selo digital: 120394321WE000042905GU193.

Jessica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-08/82.601 - EX-OFFICIO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de junho de 2019. Procede-se a revisão da averbação nº 05 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.

Jessica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-09/82.601 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de fevereiro de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana, nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimada a devedora fiduciante, Maira Silva Santos, já qualificada, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação, datado de 20 de outubro de 2025, ora apenso ao procedimento de execução extrajudicial, e, tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **averba-se a consolidação da propriedade em**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FN7B-ZAMIN2-PHEZD-K2CH7>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta
Matrícula nº 74.065: Apartamento 32 - Bloco 7
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar
ridigital



Valide aqui
este documento

Mat. 82601 - Pagina: 4/4 - PROT. 291035 - CNM 120394.2.0082601-05

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

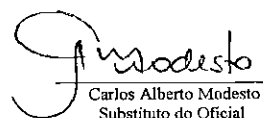
MATRÍCULA Nº
82.601

FICHA
02
VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária já qualificada pelo registro nº 04 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 IN01462776C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 191.455.30. Protocolado sob nº 291.035 em 26/09/2025. Selo Digital: 120394331FU005967923QW26L


Larissa Bertholacci
Escritor Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

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 120394.2.0082601-05
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 12 de março de 2026 - 15:23

1203943C3CG005967924WP26R

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/9FN7B-ZAMIN2-PHEZD-K2CH7>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ONR