Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 83.134 | 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 03**, localizado no pavimento térreo do **Bloco 4**, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA**", nesta cidade, perímetro urbano, à Rua 01, nº 454, no loteamento denominado Jóias de Santa Bárbara, possuindo 48,790m² de área privativa, 6,399m² de área comum, totalizando 55,189m², com uma fração ideal de 92,5036m² ou 0,4167% no terreno, confrontando pela frente com área livre de uso comum do condomínio, escadas e "hall" de circulação comum do pavimento, do lado esquerdo e fundos com área livre de uso comum do condomínio, e do lado direito com a unidade de final "4", 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 74.075, datado de 11/01/2016 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 03 da mesma matrícula, datada de 22/03/2016, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 22 de março de 2016. Protocolado sob o nº 192.486 de 01/03/2016.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção,** esta ficha é complementar à matrícula nº 74.075 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de dezembro de 2016. 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 855553790350, datado de São Paulo-SP, 11 de novembro de 2016, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R$ 19.446.280,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta reais), destinado a construção do empreendimento "Condomínio Residencial Safira". A referida hipoteca é garantida pelas 240 unidades do empreendimento, conforme registro nº 05 da matrícula nº 74.075 de 27/12/2016.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de setembro de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855553979135, datado de 24 de agosto de 2018, averba-se que a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R$ 81.026,16. Protocolado sob nº 231.768 em 11/09/2018.

Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

continua no verso

MATRÍCULA Nº 83.134
Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 74.075: Apartamento 03 – Bloco 4
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/75XKJ-YUYKP-K937P-7PNUV
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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 83.134 | FICHA 01 VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de setembro de 2018. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 855553979135, datado de 24 de agosto de 2018, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,4167% do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 03 do Bloco 4 do "Condomínio Residencial Safira". **Transmitente:** HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente: ESTEVÃO RODRIGUES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido em 21/11/1995, auxiliar de produção, RG/SP. 467940010, CPF. 439.407.588-25, residente e domiciliado em Americana - SP, na Rua da Madeira, nº 151. **Valor**: R$ 16.816,62 (dezesseis mil, oitocentos e dezesseis reais e sessenta e dois centavos). Foi apresentada em nome da transmitente a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, com o código de controle nº 517D.21C1.2AEB.BEEF, emitida em 06/09/2018. **ITBI:** R$ 159.090,00. Protocolado sob nº 231.768 em 11/09/2018.

Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de setembro de 2018. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor: ESTEVÃO RODRIGUES DA SILVA**, já qualificado. **Credor**: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasilia-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04. **Dívida**: R$ 107.069,75 (cento e sete mil, sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos). **Prazo de amortização**: 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial**: R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O valor destinado à aquisição do imóvel equivale a R$ 159.090,00 (cento e cinquenta e nove mil e noventa reais), a ser integralizado da seguinte forma: R$ 30.651,72 de recursos próprios, R$ 6.057,53 de recursos da conta vinculada do FGTS, R$ 15.311,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R$ 107.069,75 de financiamento. Com a constituição **da propriedade fiduciária** objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante em possuidor direto e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 231.768 em 11/09/2018.

Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 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 SAFIRA", situado na Rua Geraldo Pereira de Brito, nº 454, e registrada sua Instituição e Especificação em Condomínio (averbação 08 e registro 09 da matrícula nº 74.075), esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 83.134** referente ao **apartamento 03 do Bloco 4**, 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 237.651 em24/06/2019. Selo digital: 120394331HJ000047283TK193.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Continua fls. 02

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/75XKJ-YUYKP-K937P-7PNUV

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

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 83.134 | FICHA 02

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 83.134

AV-06/83.134 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 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 15.07362.63.08.1451.04.003. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394331CE000047553YV19O.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

R-07/83.134 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de junho de 2019. Por Instrumento Particular datado de 19/06/2019, 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 03** do **Bloco 4**, foi atribuída a **ESTEVÃO RODRIGUES DA SILVA**, já qualificado, pelo valor de R$ 142.273,38 (cento e quarenta e dois mil, duzentos e setenta e três reais e trinta e oito centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394321RO000047554QY19L.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-08/83.134 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 17 março de 2023. Por Certidão de Penhora, emitida por meio eletrônico, através do sistema penhora online, identificado sob nº PH000456236, em 08 de março de 2023, extraída dos autos do Processo de Execução Civil - nº de ordem - 1006734-68.2021.8.26.0533, da 2ª Vara Cível desta Comarca, tendo como exeqüente, o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA, CNPJ. 34.284.071/0001-85, e como executado, ESTEVÃO RODRIGUES DA SILVA, CPF. 439.407.588-25, foi **penhorado os direitos sobre o imóvel** objeto desta matrícula, em garantia da dívida no valor de R$ 5.764,95 (cinco mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa e cinco centavos). Nome do depositário: Estevão Rodrigues da Silva. Protocolado sob nº 266.767 em 08/03/2023. Selo Digital: 120394321EB000263576YG23L

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV.9/83.134 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUNCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de setembro de 2026. A requerimento da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada por Daniele Fydryszewski Vilasfam e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei n.º 9.514/97, após decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a consolidação da propriedade do imóvel em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, credora fiduciária originária dos registros n.º 03 e 04 desta matrícula. Foram

Continua no verso

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/75XKJ-YUYKP-K937P-7PNUV

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

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 83.134 | FICHA 02 VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

realizadas diligências para intimação do devedor fiduciante Estevão Rodrigues da Silva, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária, ou seja, no endereço do imóvel dado em garantia e endereço constante do contrato de aquisição, tudo conforme estatui o item 242 e subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II, nos dias 02/09/2025 e 16/10/2025, resultando na informação de que o mesmo não foi encontrado naqueles endereços por estar em local ignorado, ante a impossibilidade de intimação pessoal do devedor fiduciante após requerimento da credora fiduciária, o devedor fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de 25, 26 e 27 de fevereiro de 2026, conforme os ditames do art. 37-C da Lei n.º 9.514/97 e do subitem 418.17.1 e precedentes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico, 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 n.º IN01435371C, valor base de cálculo do ITBI R$ 187.624,28. Protocolado sob nº 289.796 em 15/08/2025. Selo Digital: 120394331PH000001892KQ26T

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/75XKJ-YUYKP-K937P-7PNUV

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

Valide aqui
este documento

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil
das Pessoas Jurídicas e Protesto de Letras e Títulos
Santa Bárbara d'Oeste – Estado de São Paulo

Dr. Marco Antonio Zanatta Oficial Delegado	Ricardo Romi Zanatta Substituto do Oficial

CERTIDÃO

Dr. Marco Antônio 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 foi extraída de imagem eletronicamente processada, e esta reprodução guarda o mesmo valor do original da matrícula n° 83.134, arquivada neste Serviço, nos termos do § 5º do art. 19 da lei 6.015/73. Certifica mais e finalmente que, há hipótese deste imóvel haver sido alienado ou gravado por ônus reais e na eventualidade de existir ação real ou pessoal e reipersecutória registrada o imóvel desta matrícula, estes ônus e alienações estarão devidamente noticiados na mesma, da forma como previsto em lei. CNM 120394.2.0083134-55.
Protocolos em Contraditório: Não há.

1203943C3SF000002984GP265

Santa Bárbara D'Oeste, 24 de setembro de 2026 - 15:57

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/75XKJ-YUYKP-K937P-7PNUV

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