

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº
83.170

MATRÍCULA Nº

83.170

FICHA

01

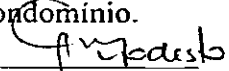
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 43**, localizado no quarto pavimento do **Bloco 5**, 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
Escrivente Autorizado


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de dezembro de 2016. Procedese 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 Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Gilson Rogério Ferraz Franco
Escrivente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de março de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855553928244, datado de 08 de fevereiro 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 223.565 em 02/03/2018.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8KZN-DFKKQ-47Y4H-4VCQU>
 Santa Bárbara D'Oeste - SP
 Matrícula nº 74.075: Apartamento 43 - Bloco 5
 Dr. Marco Antonio Zanatta
 Oficial Substituto

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

Todos os Registros de Imóveis
 são assinados em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

MATRÍCULA Nº

83.170

FICHA

01

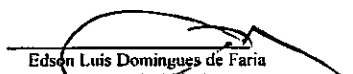
VERSO

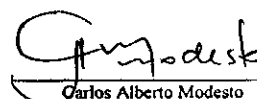
Mat. 83170 - Pagina: 2/4 - PROT. 289770 - CNM 120394.2.0083170-44

CNS 12.030.4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

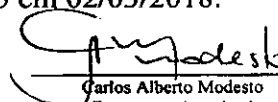
R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de março de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do Comprador - Contrato nº 855553928244, datado de 08 de fevereiro de 2018, 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 0,4167% do terreno** que corresponderá ao Apartamento nº 43 do Bloco 5 do "Condomínio Residencial Safira", para **ALEXANDRE LUCAS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, nascido em 04/05/1986, mecânico, RG/SP. 40864722-X, CPF. 316.264.668-58, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sorocaba, 160, Cidade Nova II, pelo valor de R\$ 16.816,62 (dezesseis mil, oitocentos e dezesseis reais e sessenta e dois 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 F3BC.9D6C.B07B.440C, emitida em 17/01/2018. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 158.490,00. Protocolado sob nº 223.565 em 02/03/2018.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de março de 2018. Pelo mesmo contrato mencionado no registro anterior, ALEXANDRE LUCAS DE SOUZA, já qualificado, **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/MF. 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 e legais, no valor de R\$ 84.842,70 (oitenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e dois reais e setenta), a ser amortizado em 360 meses, com a taxa de juros nominal de 6,5000% - efetiva de 6,6973% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 08/03/2018, conforme condições constantes do título. O valor destinado à aquisição do imóvel residencial equivale a R\$ 158.490,00 (cento e cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 48.825,17 de recursos próprios, R\$ 22.287,13 de recursos da conta vinculada de FGTS, R\$ 2.535,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$84.842,70 de financiamento. O valor de avaliação do imóvel para fins de leilão público é de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O sistema de amortização para o saldo devedor, convencionado para o Price. Com a constituição da propriedade fiduciária, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante em possuidor direto e a credora fiduciária em possuidora indireta deste imóvel. Protocolado sob nº 223.565 em 02/03/2018.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Carlos Alberto Modesto
Escrivente 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 83.170 referente ao apartamento 43 do Bloco 5, já concluído, como dispõe o item 227

Continua fls. 02

REGISTRO DE IMÓVEIS Santa Bárbara D'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta
Dr. Antonio Roberto Zanatta
Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8KZN-DFKKQ-47Y4H-4VCQU>
CNPJ 06.940.240/0001-90

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis
São Gerados em um só lugar



Valide aqui este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº 83.170

MATRÍCULA Nº 83.170

FICHA 02

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 em 24/06/2019. Selo digital: 120394331MD000047319CJ19A.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-06/83.170 - 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 15.07362.63.08.1451.05.019. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394331FL000047605FG19O.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

R-07/83.170 - 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 43 do Bloco 5**, foi atribuída a **ALEXANDRE LUCAS DE SOUZA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 141.673,38 (cento e quarenta e um mil, seiscentos 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: 120394321VJ000047606VY19C.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-08/83.170 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de julho de 2024. Por Certidão de Penhora, emitida por meio eletrônico, através do sistema penhora online, identificado sob nº PH000524043, em 17/07/2024, às 15h47min57, extraída dos autos do Processo de Execução Civil - nº de ordem: 1007588-62.2021.8.26.0533, da 2ª Vara Cível desta Comarca, tendo como exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL SAFIRA, inscrito no CNPJ nº 34.284.071/0001-85, e como executado: ALEXANDRE LUCAS DE SOUZA, inscrito no CPF nº 316.264.668-58, os **direitos sobre o imóvel** objeto desta matrícula foi penhorado em garantia da dívida no valor de R\$ 19.365,82 (dezenove mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta e dois centavos). Nome do depositário: Alexandre Lucas de Souza. Protocolado sob nº 279.885 em 18/07/2024. Selo digital: 120394331VQ005843633QK24Y

Nathana Eóculb Passarello
Escrevente Autorizada

Wilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8KZN-DFKKQ-47Y4H-4VCQU>

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 74.075: Apartamento 43- Bloco 5

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

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



Valide aqui este documento

Mat. 83170 - Pagina: 4/4 - PROT. 289770 - CNM 120394.2.0083170-44

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
83.170

FICHA
02
VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-09/83.170 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 03 de dezembro de 2025. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada neste ato por Milton Fontana, e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Alexandre Lucas de Souza, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 03 de setembro 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 nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 03 e 04 desta matrícula. 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 IN01434543C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 189.831,50. Protocolado sob nº 289.770 em 15/08/2025. Selo digital: 120394331HQ005954719 NN256

Natliana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

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 120394.2.0083170-44
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 11 de dezembro de 2025 - 10:44

1203943C3XA005954720CP25T

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/L8KZN-DFKKQ-47Y4H-4VCQU>

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

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