



## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº

83.205

MATRÍCULA Nº

83.205

FICHA

01

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta

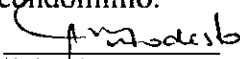
Oficial Delegado

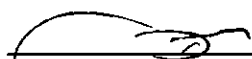
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 32**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 7**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA"**, nesta cidade, perímetro urbano, à Rua 01, nº 454, no loteamento denominado Jóias de Santa Bárbara, possuindo 48,790m<sup>2</sup> de área privativa, 6,399m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 55,189m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de 92,5036m<sup>2</sup> ou 0,4167% 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 74.075, 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.

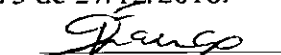
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.075 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

  
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

  
Gilsa Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de fevereiro 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 855553799957, datado de 20 de janeiro de 2017, 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 203.949 em 17/02/2017.

  
Vinicius Alcalde Stara  
Escrivente Autorizado

  
Gilsa Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

CONL. VERSO.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M9JR9-WZMP6-WUUB5-URYPN>  
Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Substituto  
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Matrícula nº 74.075: Apartamento 32 - Bloco 7

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº

83.205

FICHA

01

VERSO

Mat. 83205 - Pagina: 2/4 - PROT. 289587 - CNM 120394.2.0083205-36

CNS 12.030.4

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de fevereiro 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 855553799957, datado de 20 de janeiro 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 0,4167% do terreno** que corresponderá ao Apartamento nº 32 do Bloco 7 do "Condomínio Residencial Safira", para **CRISTIANE REGINA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, nascida em 22/04/1983, auxiliar de escritório, RG/SP: 345059013, CPF. 328.178.048-21, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Noel Rosa, nº 321, Jardim Brasili, 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 9B18.70B0.BA2B.E695, emitida em 18/10/2016. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 152.140,00. Protocolado sob nº 203.949 em 17/02/2017.

Vinicius Alcalde Stara  
Escritor Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escritor Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de fevereiro de 2017. Pelo mesmo contrato mencionado no registro anterior, CRISTIANE REGINA DOS 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/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\$ 92.493,24 (noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e três reais e vinte e quatro 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 20/02/2017, conforme condições constantes do título. O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano equivale a R\$ 152.140,00 (cento e cinquenta e dois mil, cento e quarenta reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 33.384,63 de recursos próprios, R\$ 9.358,13 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 16.904,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 92.493,24 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 203.949 em 17/02/2017.

Vinicius Alcalde Stara  
Escritor Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escritor 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

Continua fls. 02

Valide aqui  
este documentoMATRÍCULA Nº  
**83.205**

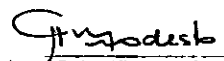
## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº  
**83.205**FICHA  
**02**

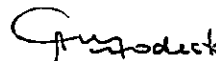
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

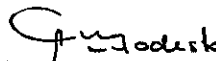
(averbação 08 e registro 09 da matrícula nº 74.075), esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 83.205** referente ao **apartamento 32 do Bloco 7**, já concluído, como dispõe o item 227 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como sendo de padrão baixo. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394331WI000047354DT196.

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado  
Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

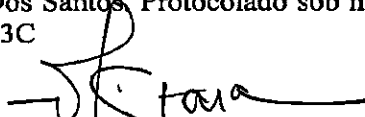
AV-06/83.205 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de junho de 2019. A requerimento da incorporadora, representada por Paulo Tadeu Milan, CPF. 034.573.788-19, instruído da Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.07362.63.08.1451.07.014. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394331NX000047668EO193.

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado  
Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

R-07/83.205 - 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 32 do Bloco 7**, foi atribuída a **CRISTIANE REGINA DOS SANTOS**, já qualificada, pelo valor de R\$ 135.323,38 (cento e trinta e cinco mil, trezentos e vinte 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: 120394321IX000047669RD19N.

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado  
Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

AV-08/83.205 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 16 de março de 2023. Por Certidão de Penhora, emitida por meio eletrônico, através do sistema penhora online, identificado sob nº PH000456212, em 07 de março de 2023, às 16:53:59hrs, extraída dos autos do Processo de Execução Civil - nº de ordem: 1007136-52.2021.8.26.0533, do 2º Ofício Cível desta Comarca, tendo como exequente o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA, CNPJ. 34.284.071/0001-85, e como executada CRISTIANE REGINA DOS SANTOS, CPF. 328.178.048-21, **os direitos sobre o imóvel** objeto desta matrícula foram penhorados em garantia da dívida no valor de R\$ 15.752,36 (quinze mil, setecentos e cinquenta e dois reais e trinta e seis centavos). Nome do depositário: Cristiane Regina Dos Santos. Protocolado sob nº 266.758 em 08/03/2023. Selo digital: 120394321JP000263447OW23C

  
Vinicius Alcaide Sara  
Escrivente Autorizado  
Valden Martins  
Escrivente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M9JR9-WZMP6-WUUB5-URYPN>  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Santa Bárbara d'Oeste - SP  
Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado  
Matrícula nº 74.075: Apartamento 32 - Bloco 7  
Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substitua

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 | FICHA |
| 83.205       | 02    |
|              | VERSO |

AV-09/83.205 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 02 de dezembro de 2025. 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, Cristiane Regina dos Santos, já qualificada, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 21 de agosto de 2025, ora apenso ao procedimento de execução extrajudicial, 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 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 IN01432512C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 190.964,20. Protocolado sob nº 289.587 em 08/08/2025. Selo Digital: 120394331QK005954425FO25C

  
Carlissa Bertholacci  
Escrivente Autorizada

  
Valdeir Martins  
Escrivente 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 120394.2.0083205-36  
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 8 de dezembro de 2025 - 16:24

1203943C3DR005954426DB253

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/M9JR9-WZMP6-WUUB5-URYPN>

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**

**Dra. Ana Regina Romi Zanatta**  
Oficial Substituta

**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado