

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

85.066

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

85.066

FICHA

01

CNS 12.039-4

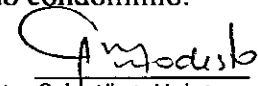
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 301**, localizado no 3º andar do **Bloco B**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAESTRO"**, nesta cidade, perímetro urbano, à Rua César Segá, nº 192, no loteamento denominado Jardim Dona Regina, possuindo 55,63m² de área privativa, 15,9330m² de área comum, totalizando 71,5630m², com uma fração ideal de 0,585511% no terreno e nas coisas e áreas comuns, confrontando pela frente com o deck e piscina; pelo lado direito, com caixa de escada e hall comum; pelo lado esquerdo, com área de circulação e manobra de veículos; pelos fundos, com o apartamento de final 02 e área livre entre este apartamento e o apartamento de final 02, estando ao mesmo vinculada uma vaga de garagem descoberta, com 11,50m², identificada pelo nº 121.

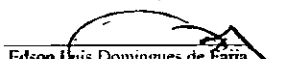
PROPRIETÁRIA: **SPLENDORI I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede em Americana-SP, na Avenida de Cillo, 3944, Parque Novo Mundo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.758.188/0001-08.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 03 das matrículas de nº 51.449 a 51.457 e nº 51.472 a 51.480, datados de 25/08/2016, e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 01 da matrícula 75.071, datada de 02/12/2016, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 02 de dezembro de 2.016. Protocolado sob nº 200.109 em 01/11/2016.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 75.071 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, 31 de julho 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 8.7877.0157035-4, datado de 04 de julho de 2017, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 8.323.000,00 (oito milhões, trezentos e vinte e três mil reais), destinado à construção do empreendimento **"Condomínio Residencial Maestro"**. A referida hipoteca é garantida pelas 160 unidades do empreendimento, conforme registro nº 03 da matrícula nº 75.071 de 31/07/2017.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-02- DESENQUADRAMENTO DO PMCMV - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de janeiro de 2018. A requerimento da proprietária, representada por Marcel Orlandini Segá, averba-se que a futura unidade autônoma correspondente ao apartamento 301 do bloco B, do Condomínio Residencial Maestro, objeto desta ficha, foi desenquadrado do **"Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida"**, do Governo Federal, nos termos da Lei Federal nº 11.977/09, ficando excluída dos benefícios concedidos

continua no verso



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

85.066

FICHA

01

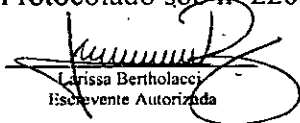
VERSO

Mat. 85066 - Pagina: 2/4 - PROT. 290710 - CNM 120394.2.0085066-79

CNS 12.030.4

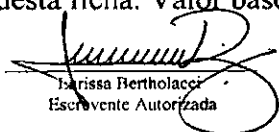
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

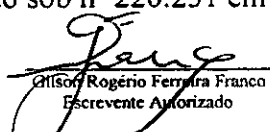
pela referida lei. Protocolado sob nº 220.251 em 20/12/2017.


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

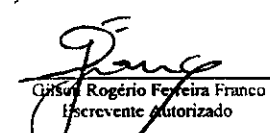
AV-03- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de janeiro de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.0237893-7, datado de 14 de dezembro de 2017, a credora Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 52.018,75. Protocolado sob nº 220.251 em 20/12/2017.


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de janeiro de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção de Habitações Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) - Contrato nº 8.7877.0237893-7, datado de 14 de dezembro de 2017, expedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, com caráter de escritura pública, a proprietária SPLENDORI I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, transmitiu a fração ideal de 0,585511% do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 301 do Bloco B do "Condomínio Residencial Maestro", para **MARCOS APARECIDO FRANCO**, brasileiro, solteiro, nascido em 05/03/1972, trabalhador de fabricação de produtos têxteis exceto roupas, RG/SP. 226765684, CPF. 139.319.048-06, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Izidoro Aprigio, nº 43, casa, Vila Tereza, pelo valor de R\$ 17.817,13 (dezessete mil, oitocentos e dezessete reais e treze 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 A71E.F8D0.13B0.803E, emitida em 08/11/2017. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 17.817,13. Protocolado sob nº 220.251 em 20/12/2017.


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de janeiro de 2018. Pelo mesmo contrato mencionado no registro anterior, **MARCOS APARECIDO FRANCO**, 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\$ 159.054,89 (cento e cinquenta e nove mil, cinquenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), a ser amortizado em 360 meses, com a taxa de juros nominal de 6;5000% - efetiva de 6,6971% ao ano, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14/01/2018, conforme condições constantes do título. O valor destinado à aquisição do imóvel é de R\$ 212.500,00 (duzentos e doze mil e quinhentos reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 43.174,03 de recursos próprios, R\$ 8.497,08 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 1.774,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 159.054,89 de financiamento. O valor do imóvel para fins de leilão público é de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais). O sistema de amortização para o saldo devedor, convencionado para o empréstimo é o

continua fls. 02

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº
85.066MATRÍCULA Nº
85.066FICHA
02Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 220.251 em 20/12/2017.

Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-06- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de abril de 2020. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAESTRO", e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 04 e registro nº 05 da matrícula nº 75.071, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 85.066**, referente ao **apartamento 301 do Bloco B**, já concluído, como dispõe o item 222 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como sendo de padrão normal. Protocolado sob nº 242.932 em 20/03/2020. Selo digital: 120394311EY000086815KK208 e 120394331KG000086816UL20V.

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado
Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

AV-07/85.066 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de abril de 2020. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.07453.14.29.0099.02.009. Protocolado sob nº 242.932 em 20/03/2020. Selo digital: 120394331JK000086817XK20Q.

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado
Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-08/85.066- ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de abril de 2020. A requerimento da Incorporadora SPLENDORI I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, formalizado nos moldes do item 219.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a **unidade autônoma** identificada pelo **apartamento nº 301 do Bloco B**, foi atribuída a **MARCOS APARECIDO FRANCO**, já qualificado, pelo valor de R\$ 194.682,87 (cento e noventa e quatro mil, seiscentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno, sendo este também o valor base de cálculo do ITBI. Protocolado sob nº 242.932 em 20/03/2020. Selo digital: 120394321AS000086819GB20Z.

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado
Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYXZG-DNSKY-8QMFT-C6RA5>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Matrícula nº 75.071: Apartamento 301 - Bloco B

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

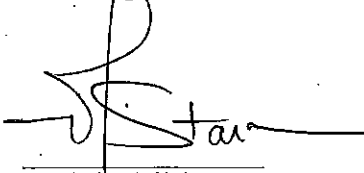
85.066

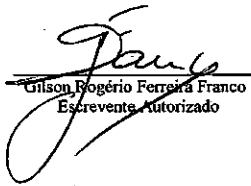
FICHA

02

VERSO

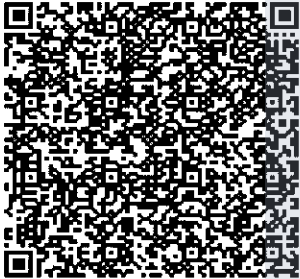
AV-09/85.066 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 08 de janeiro de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada neste ato por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Marcos Aparecido Franco, já qualificado e conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 26 de setembro de 2025, ora apenso 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 05 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 n.º IN01453921C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 222.237,90. Protocolado sob nº 290.710 em 12/09/2025. Selo digital: 120394331CX0059594100A26G


Vinícius Alcalde Stara
Escritor Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escritor 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 120394.2.0085066-79
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 19 de janeiro de 2026 - 12:15

1203943C3BX005959411SH26E

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/NYXZG-DNSKY-8QMFT-C6RA5>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado