

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

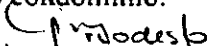
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 12**, localizado no primeiro pavimento do **Bloco 8**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUBI"**, nesta cidade, perímetro urbano, à Rua 01, nº 195, no loteamento denominado Joias de Santa Bárbara, possuindo 48,790m² de área privativa, 6,222m² de área comum, totalizando 55,012m², com uma fração ideal de 81,1202m² ou 0,3333% 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.

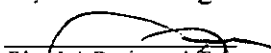
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 74.074, datado de 11/01/2016 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 03 da mesma matrícula, datada de 22/03/2016, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 22 de março de 2016. Protocolado sob o nº 192.487 de 01/03/2016.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.074 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

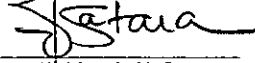

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

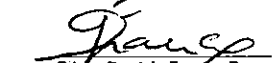
AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de setembro de 2016. Procede-se a esta averbação para constar que sobre a fração ideal de terreno e ao futuro apartamento desta ficha, recai hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, 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 855553738035, datado de São Paulo-SP, 29 de julho de 2016, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 28.643.801,99 (vinte e oito milhões, seiscentos e quarenta e três mil, oitocentos e um reais e noventa e nove centavos), destinado a construção do empreendimento "Condomínio Residencial Rubi". A referida hipoteca é garantida pelas 300 unidades do empreendimento, conforme registro nº 04 da matrícula nº 74.074 de 26/08/2016.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de janeiro 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 855553779624, datado de 13 de dezembro de 2016, a credora Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 95.479,33. Protocolado sob nº 202.659 em 18/01/2017.


Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

cont. verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPS35-QTZQ7-52E48-VT4AZ>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Matrícula nº 74.074: Apartamento 12 - Bloco 8

Oficial Delegado

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Substituto

MATRÍCULA Nº

81.168

MATRÍCULA Nº
81.168

FICHA
01

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

Assinatura registrada oficialmente
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Mat. 81168 - Pagina: 2/4 - PROT. 290523 - CNM 120394.2.0081168-36

MATRÍCULA Nº
81.168

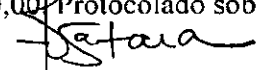
FICHA
01

VERSO

CNS 12.039-4

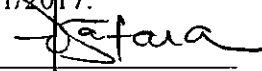
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP**

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de janeiro 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 855553779624, datado de 13 de dezembro de 2016, 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 0,3333% do terreno** que corresponderá ao Apartamento nº 12 do Bloco 08 do "Condomínio Residencial Rubi", para **CHARLES GABRIEL DOS SANTOS ROCHA**, brasileiro, solteiro, nascido em 05/05/1995, electricista, RG/SP. 497418496, CPF. 315.686.398-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Eng Carlos Henrique Dods, nº 95, Planalto do Sol, pelo valor de R\$ 14.749,85 (quatorze mil, setecentos e quarenta e nove reais e oitenta e cinco 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\$ 152.710,00. Protocolado sob nº 202.659 em 18/01/2017.


Vinicius Alencar Sora
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de janeiro de 2017. Pelo mesmo contrato mencionado no registro anterior, CHARLES GABRIEL DOS SANTOS ROCHA, **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\$ 121.927,50 (cento e vinte e um mil, novecentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), 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 13/01/2017, conforme condições constantes do título. O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano equivale a R\$ 152.710,00 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e dez reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 23.619,07 de recursos próprios, R\$ 5.480,43 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 1.683,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 121.927,50 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 o devedor fiduciante em possuidor direto e a credora fiduciária em possuidora indireta deste imóvel. Protocolado sob nº 202.659 em 18/01/2017.


Vinicius Alencar Sora
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV- 05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de outubro de 2018. A requerimento da incorporadora, representada por Bruna Paula Menelli Calmon, CPF. 073.314.307-50, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUBI, e registrada sua Instituição e Especificação em Condomínio (averbação 08 e registro 09 da matrícula nº 74.074), esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 81.168**, referente ao **apartamento 12 do bloco 8**, já concluído, como dispõe o item 227 das Normas de Serviço da

Continua fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPS35-QTZQ7-52E48-VT4AZ>
Dr. Ana Regina Komi Zanatta
Oficial Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP
Oficial Delegado

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

Reserva de Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
81.168**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
81.168FICHA
02

CNS 12.039-4

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como sendo de padrão baixo. Protocolado sob nº 232.378 em 05/10/2018.

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

AV-06/81.168 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de outubro de 2018. A requerimento da incorporadora, representada por Bruna Paula Menelli Calmon, CPF.073.314.307-50, instruído da Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.07362.63.08.0001.08.006, Protocolado sob nº 232.378 em 05/10/2018.

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

R-07/81.168 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de outubro de 2018. Por Instrumento Particular datado de 24/08/2018, 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 Bruna Paula Menelli Calmon, CPF. 073.314.307-50, a **unidade autônoma** identificada pelo **apartamento nº 12 do bloco 8**, foi atribuída a **CHARLES GABRIEL DOS SANTOS ROCHA**, já qualificado no ato 03, pelo valor de R\$ 137.960,15 (cento e trinta e sete mil, novecentos e sessenta reais e quinze centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolado sob nº 232.378 em 05/10/2018.

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

AV-08/81.168 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de agosto de 2022. Por Certidão de Penhora, emitida através de meio eletrônico, do sistema de penhora online, identificado sob nº PH000427932, em 01 de agosto de 2022, às 10:06:46 hs, extraída dos autos do Processo de Execução Civil nº 10072309720218260533, do 2º Ofício Cível local, tendo como exeqüente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUBI, CNPJ. 32.671.443/0001-09, e como executado CHARLES GABRIEL DOS SANTOS ROCHA, CPF. 315.686.398-05, foi **penhorado os direitos sobre imóvel objeto desta matrícula**, em garantia de dívida no valor de R\$ 4.979,39 (quatro mil e novecentos e setenta e nove reais e trinta e nove centavos). Foi nomeado depositário: Charles Gabriel dos Santos Rocha. Protocolado sob nº 261.402 em 01/08/2022. Selo digital: 120394321YW000225021UE220

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-09/81.168 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 31 de março de 2025. Por Certidão de Penhora, emitida por meio eletrônico, através do sistema penhora online, identificado sob

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPS35-QTZQ7-52E48-VT4AZ>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 74.074: Apartamento 12 - Bloco 8

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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
81.168	02
	VERSO

nº PH000559729, em 17 de março de 2025, extraída dos autos do Processo de Execução Civil - nº de ordem - 1005355-24.2023.8.26.0533, da 3ª Vara Cível desta Comarca, tendo como exeqüente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUBI, CNPJ. 32.671.443/0001-09, como executado, CHARLES GABRIEL DOS SANTOS ROCHA, CPF. 315.686.398-05, e como terceiro a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ. 00.360.305/0001-04, foi **penhorado os direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula**, em garantia da dívida no valor de R\$ 4.501,57 (quatro mil, quinhentos e um reais e cinquenta e sete centavos). Nome do depositário: Charles Gabriel dos Santos Rocha. Protocolado sob nº 285.991 em 18/03/2025. Selo Digital: 120394321OS005886073UH25A

Edson Luis Domingues de Paula
Escrevente Autorizado

Valden Martins
Escrevente Autorizado

AV-10/81.168 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 14 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 nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Charles Gabriel dos Santos Rocha, já qualificado e conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 04 de outubro 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 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 IN01450911C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 191.980,70. Protocolado sob nº 290.523 em 05/09/2025. Selo digital: 120394331UI005960887XB26X

Virgícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

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 120394.2.0081168-36
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 21 de janeiro de 2026 - 10:19

1203943C3IC005960888Y126P

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/HPS35-QTZQ7-52E48-VT4AZ>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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