

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

86.883

MATRÍCULA Nº

86.883

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 108**, localizado no 10º pavimento da **Torre A** do **"CONDOMÍNIO KAIRÓS"**, situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Caiapós, nº 220, no loteamento denominado Jardim São Francisco, possuindo 57,6200m² de área privativa, 58,4634m² de área de uso comum, totalizando 116,0834m², com uma fração ideal de 0,374297% no terreno, estando ao mesmo vinculada duas (02) vagas de garagem cobertas identificadas pelos nºs 180 e 181, com 12,00m² cada.

PROPRIETÁRIA: **CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 55.928.014/0001-61, com sede em Piracicaba-SP, na Avenida Carlos Botelho, nº 275, São Dimas.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 17 da matrícula nº 4.001, datado de 26/07/2018 e Registro da Incorporação Imobiliária nº 20 da mesma matrícula, datado de 24/04/2019, deste Serviço Registral Santa Bárbara d'Oeste, 24 de abril de 2019. Protocolado sob o nº 236.383 em 08/04/2019.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 4.001 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.



Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada

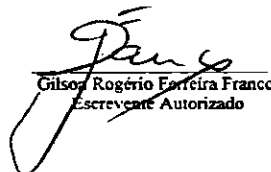


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de agosto de 2020. Procede-se a esta averbação para constar que sobre a fração ideal do 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, NIRE 53500000381, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE - Contrato nº 1.7877.0064170-5, datado de 16 de julho de 2020, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 8.264.084,79 (oito milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, oitenta e quatro reais e setenta e nove centavos), destinado a construção do empreendimento denominado **"Condomínio Kairós"**. A referida hipoteca é garantida pelas 134 unidades que compõe a Torre A, conforme registro nº 25 da matrícula nº 4.001. Selo digital: 120394331SX000103402IK20B.



Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado

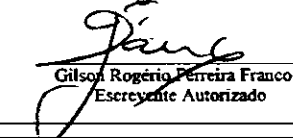


Gilson Rogério Pereira Franco
Escrivente Autorizado

AV-02 - DESENQUADRAMENTO DO PMCMV - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2021. A requerimento da proprietária, representada por Vitor Escobar de Carvalho, averba-se que a futura unidade autônoma do empreendimento **"Condomínio Kairós"**, correspondente ao apartamento nº 108 da torre A, foi desenhada do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, ficando excluída dos benefícios concedidos quando do registro da Incorporação, efetuado sob nº 20 da matrícula nº 4.001. Protocolado sob nº 249.904 em 13/04/2021. Selo digital: 120394371HE000139414WK21C



Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado



Gilson Rogério Pereira Franco
Escrivente Autorizado

CONT. VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/952WT-7X2BZ-6Q2VM-6XBGK>
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Matrícula nº 4.001: Apartamento 108 - Torre A

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



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Mat. 86883 - Pagina: 2/4 - PROT. 289200 - CNM 120394.2.0086883-60

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

86.883

FICHA

01

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-03- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2021. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 1.7877.0094888-6, datado de 17 de março de 2021, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 61.672,27. Protocolado sob nº 249.904 em 13/04/2021. Selo digital: 120394331MN000139415EA211

Vinicius Alcaide Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

R-04 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2021. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção, Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** SFH - Art. 290 da Lei 6.015/73. **Contrato nº:** 1.7877.0094888-6. **Data:** 17 de março de 2021. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 108 da Torre A do "Condomínio Kairós". **Transmitente:** CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** FERNANDA APARECIDA DA SILVA RODRIGUES, enfermeira e nutricionista, RG/SP nº 41.918.549-5, CPF nº 343.308.098-42, e seu marido com o qual é casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, DENILSON RODRIGUES, agente administrativo, RG/SP nº 42.699.606-9, CPF nº 228.793.288-70, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Laurival João Kirches, nº 54, Cs 1, Jardim Boa Vista. **Valor:** R\$ 32.444,32 (trinta e dois mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e trinta e dois centavos). **ITBI:** R\$ 242.210,63. Protocolado sob nº 249.904 em 13/04/2021. Selo Digital: 120394321GK000139416GX214

Vinicius Alcaide Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

R-05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2021. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** FERNANDA APARECIDA DA SILVA RODRIGUES e seu marido DENILSON RODRIGUES, já qualificados. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 210.420,00 (duzentos e dez mil, quatrocentos e vinte reais). **Prazo de amortização:** 420 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 233.800,00 (duzentos e trinta e três mil e oitocentos reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 242.210,63 (duzentos e quarenta e dois mil, duzentos e dez reais e sessenta e três centavos). **Recursos próprios:** R\$ 19.563,96. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$ 12.226,67. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 210.420,00. Com a constituição da **propriedade fiduciária** objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários em possuidores diretos e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 249.904 em 13/04/2021. Selo Digital: 120394321NB000139417JD21Y

Vinicius Alcaide Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/952WT-7X2BZ-6Q2VM-6XBGK>
Santa Bárbara d'Oeste - SP

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº
86.883MATRÍCULA Nº
86.883FICHA
02**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

AV-06- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de setembro de 2021. A requerimento da incorporadora, representada por João Evangelista de Carvalho Filho, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do "CONDOMÍNIO KAIROS" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 27 e registro nº 28 da matrícula nº 4.001, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 86.883**, referente ao **apartamento 108 da Torre A, 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 252.779 em 09/08/2021. Selos digitais: 120394331TW000162563IO21F e 120394311VA000162564CF21Q.

Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada
Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

AV-07/86.883 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de setembro de 2021. A requerimento da incorporadora, representada por João Evangelista de Carvalho Filho, instruído da Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.06122.42.39.0705.01.086. Protocolado sob nº 252.779 em 09/08/2021. Selo digital: 120394331PN000162565LY215.

Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada
Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-08/86.883 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de setembro de 2021. A requerimento da incorporadora Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda., representada por João Evangelista de Carvalho Filho, 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 108 da Torre A**, foi atribuída a **FERNANDA APARECIDA DA SILVA RODRIGUES s/m DENILSON RODRIGUES**, já qualificados, pelo valor de R\$ 209.766,31 (duzentos e nove mil, setecentos e sessenta e seis reais e trinta e um 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 252.779 em 09/08/2021. Selo digital: 120394321UY000162566WT21J.

Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada
Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

AV-09/86.883 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de novembro 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 intimados os devedores fiduciários Fernanda Aparecida da Silva Rodrigues e seu marido Denilson Rodrigues, ambos já qualificados, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 12 de agosto 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 04 e 05 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 IN01424119C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 247.223,82. Protocolado sob nº 289.200 em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/952WT-7X2BZ-6Q2VM-6XBGK>**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SP**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado**Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto**Matrícula nº 4.001: Apartamento 108 - Torre A**Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

Mat. 86883 - Pagina: 4/4 - PROT. 289200 - CNM 120394.2.0086883-60

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

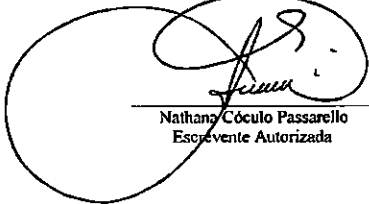
86.883

FICHA

02

VERSO

25/07/2025. Selo digital: 120394331KX005953814IO254


Nathana Cócuro Passarelli
Escrevente Autorizada


Valden 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 120394.2.0086883-60
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 8 de dezembro de 2025 - 13:59

1203943C3RP005953815SG25J

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/952WT-7X2BZ-6Q2VM-6XBGK>
REGISTRO DE IMOVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado