

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

83.899

FOLHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

83.899

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 303**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco K**, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PASSAROS", nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Soldado Juvenal Alves Correa, nº 263, no local denominado Chácara Taver, possuindo 43,33m² de área privativa, 20,1790m² de área comum, totalizando 63,5090m², com uma fração ideal de 0,3289474% no terreno, situado à esquerda e nos fundos do bloco.

PROPRIETÁRIA: EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, com sede em Belo Horizonte - MG, na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Bairro Funcionários, inscrita no CNPJ sob nº 19.403.252/0001-90.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 12 da matrícula nº 26.626, datado de 30/05/2017 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 13 da mesma matrícula, datada de 18/09/2017, deste Serviço Registral, Santa Bárbara d'Oeste, 18 de setembro de 2017. Protocolado sob o nº 213.410 de 01/09/2017.

NOTA: Por se tratar de unidade ainda em construção, esta ficha é complementar à matrícula nº 26.626 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

Carlos Alberto Mendes
Carlos Alberto Mendes
Deferente Autenticado

Edson Luis Domingues de Faria
Edson Luis Domingues de Faria
Livremente Habilitado

AV-01 - ALTERAÇÃO DA INCORPORAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de dezembro de 2017. Por Instrumento Particular formalizado pela proprietária e incorporadora **EMCCAMP RESIDENCIAL S/A**, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, tendo sido alterada a Incorporação Imobiliária do Condomínio Residencial Bosque dos Passaros, conforme averbação nº 15 da matrícula 26.626, a unidade autônoma objeto desta ficha complementar passou a ter a área comum de 20,9035m² e a área total de 64,2335m². Protocolado sob nº 219.315 em 07/12/2017.

Carlos Alberto Mendes
Carlos Alberto Mendes
Deferente Autenticado

Edson Luis Domingues de Faria
Edson Luis Domingues de Faria
Livremente Habilitado

AV-02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 26 de fevereiro de 2018. Procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel desta ficha, recai hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - Contrato nº 8.7877.0263353-8, datado de 16 de janeiro de 2018, no valor de R\$ 24.447.260,36 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, duzentos e sessenta reais e trinta e seis centavos). A referida hipoteca é garantida pelas 304 unidades do empreendimento, conforme registro nº 16 da matrícula nº 26.626 de 22/02/2018.

Edson Luis Domingues de Faria
Edson Luis Domingues de Faria
Livremente Habilitado

Edson Luis Domingues de Faria
Edson Luis Domingues de Faria
Livremente Habilitado

AV-03 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de novembro de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.043998-2, datado de 20 de setembro de 2018, a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na

continua no verso



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Mat. 83899 - Página: 214 - PROT. 283834 - CNM 120394.2.0003899-08

CNS 12.039-4

MATRICULA Nº
83.899

FICHA
01
VÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

avertação nº 02 desta ficha. Valor base R\$ 80.418,61. Protocolado sob nº 232.926 em 06/11/2018.

Isolado das Transmissões de Fato
Exercício: 2018/2019

Oficial Registro Fideiussoria
Bosque dos Passaros

R-04- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de novembro de 2018. Título: Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 8.787.043998-2, datado de 20 de setembro de 2018, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,3289474% do terreno que corresponderá ao apartamento nº 303 do bloco K do Condomínio Residencial Bosque dos Passaros. **Transmitente:** EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, já qualificada. **Adquirente:** GABRIEL LOPES MARIA, brasileiro, solteiro, nascido em 16/09/1994, estuador, RG/SP. 444068314, CPF. 436.896.078-50, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Lázaro Gonçalves de Oliveira, 530, bl A; ap. 303, Parque Residencial do Lago. **Valor:** R\$ 14.407,89 (quatorze mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e nove centavos). Foi apresentada em nome da transmitente, a Certidão Positiva com Elementos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, com o código de controle nº 3863.76F6.7B77.0D67, emitida em 23/10/2018. **ITBI:** R\$ 146.800,00. Protocolado sob nº 232.926 em 06/11/2018.

Isolado das Transmissões de Fato
Exercício: 2018/2019

Oficial Registro Fideiussoria
Bosque dos Passaros

R-05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de novembro de 2018. Título: o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** GABRIEL LOPES MARIA, já qualificando. **Credor:** 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. **Divida:** R\$ 116.050,56 (cento e dezesseis mil, cinquenta reais e cinquenta e seis centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. O valor destinado à aquisição do imóvel é de R\$ 146.800,00 (cento e quarenta e seis mil e oitocentos reais), composto pela integralização dos seguintes valores: R\$12.894,66 de recursos próprios, R\$ 5.635,78 de recursos da conta vinculada de FGTS, R\$12.219,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 116.050,56 de financiamento. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). Com a constituição da propriedade fiduciária, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante em possuidores direto e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Protocolado sob nº 232.926 em 06/11/2018.

Isolado das Transmissões de Fato
Exercício: 2018/2019

Oficial Registro Fideiussoria
Bosque dos Passaros

AV-06 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de novembro de 2019. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PASSAROS" e do registro de sua instituição e

Continua fls. 2

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE

SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

83.899

MATRÍCULA Nº

83.899

FICHA

02

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Especificação, conforme averbação nº 19 e registro nº 21 da matrícula nº 26.626, esta ficha complementar passa a constituir-se na matrícula nº 83.899, referente ao apartamento 303 do Bloco K, 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 normal. Protocolado sob nº 239.847 em 09/10/2019. Selo digital:120394311VT000064769EY196

Carlos Alberto Medeiros
Escriturante Autorizado
Rafael Tibério Urton
Escriturante Autorizado

AV-07/83.899 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de novembro de 2019. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Veral, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.06122.43.93.0001.11.011. Protocolado sob nº 239.847 em 09/10/2019. Selo digital:120394331JP000064770YTT191

Carlos Alberto Medeiros
Escriturante Autorizado
Rafael Tibério Urton
Escriturante Autorizado

R-08/83.899 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de novembro de 2019. Por Instrumento Particular datado de 23 de outubro de 2019, o qual dispõe sobre a especificação das unidades autônomas das respectivas frações ideais no terreno, formalizado nos moldes do item 224.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela incorporadora EMCCAMP RESIDENCIAL S/A., já qualificada, a unidade autônoma identificada pelo apartamento nº 303 do Bloco K, foi atribuída a GABRIEL LOPES MARIA, já qualificado, pelo valor de R\$ 132.392,11 (cento e trinta e dois mil, trezentos e noventa e dois reais e onze 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 239.847 em 09/10/2019. Selo digital:120394321XE000064771NPT193

Carlos Alberto Medeiros
Escriturante Autorizado
Rafael Tibério Urton
Escriturante Autorizado

AV-09/83.899 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 29 de junho de 2023. Por Certidão de Penhora, emitida por meio eletrônico, através do sistema penhora online, identificado sob nº PH000471094, em 21/06/2023, às 10:40:01 hrs, extraída dos autos do Processo de Execução Civil nº de ordem: 1002324-64.2021.8.26.0533, da 3ª Vara Cível desta Comarca, tendo como exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PASSAROS, inscrito no CNPJ nº 35.760.464/0001-80, e como executado: GABRIEL LOPES MARIA, inscrito no CPF nº 436.896.078-50, os direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado em garantia da dívida no valor de R\$ 8.764,46 (oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e seis centavos). Nome do depositário: Gabriel Lopes Maria. Protocolado sob nº 269.302 em 21/06/2023. Selo digital: 120394331UR000283988LY231

Natália Cássia Passaroto
Escriturante Autorizada
Carlos Alberto Medeiros
Escriturante Autorizado



Valide aqui
este documento

Mat. 83899 - Página: 4/4 - PROT. 283834 - CNM 120394.2.0003899-08

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

Matrícula nº
83.899

Folha
02

Versão

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-10/83.899 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 06 de junho de 2025. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada neste ato por Milton Fortiana e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Gabriel Lopes Maria, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 03 de janeiro 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 ECONOMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 05 desta matrícula. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico e remetido por intermédio da Plataforma RI Digital, no subitítulo Intimações - SEIC, anexo ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, recepcionado sob nº IN01299776C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 166.977,45. Protocolado sob nº 283.634 em 05/12/2024. Selo digital: 1203943311.B005898894 BF25U

Magda Cecília Pissarello
Fiduciária Autenticada

Valdeu Nogueira
Secretário Adjunto

CERTIDÃO

Dr. Marco Antonio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas 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 8.015/73, c/c Item 356, Capítulo XX do provimento CG nº 58/59, Torno 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 extinção de ação real ou pessoal e representações sobre o imóvel, estão noticiados na matrícula, conforme previsto em lei, e tem retidão até o dia da anterior a exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0003899-08



Santa Bárbara D'Oeste, 17 de junho de 2025 - 13:10

1203943311.B005898894BF25U

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil
Artigo 17, § único da Lei nº 8.015/73

Oficial	Estado	Série	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Mm. Público	Total
42/22	12.103	8.21	2.22	2.90	2.11	2.03	71.68

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto