

Valide aqui
este documentoMATRICULA Nº
82.825

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº

82.825

FICHA

01

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta

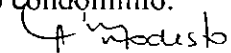
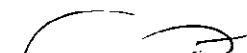
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 42**, localizado no quarto pavimento do **Bloco 9**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"**, nesta cidade, perímetro urbano, à Rua Argeu Egydio dos Santos, nº 332, no loteamento denominado Joias de Santa Bárbara, possuindo 48,790m² de área privativa, 6,602m² de área comum, totalizando 55,392m², com uma fração ideal de 81,1885m² ou 0,5000% 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.

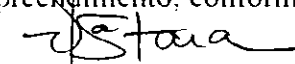
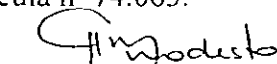
PROPRIETÁRIA: **HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.420.613/0001-31, com sede na cidade de Barretos-SP, na Rua 16, nº 1027, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 74.063, 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 192.488 de 01/03/2016.

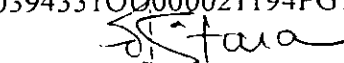
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.063 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


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

AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de maio 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 855553817072, datado de 28 de março de 2017, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 24.268.061,85 (vinte e quatro milhões, duzentos e sessenta e oito mil, sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos), destinado a construção do empreendimento "Condomínio Residencial Ágata". A referida hipoteca é garantida pelas 200 unidades do empreendimento, conforme registro nº 05 da matrícula nº 74.063.


Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de janeiro de 2019. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855553987337, datado de 27 de dezembro de 2018, a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 121.340,30. Protocolado sob nº 234.848 em 17/01/2019. Selo digital: 120394331OU000021194PG19Z.


Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJ42X-YFKEC-QFZRT-7XZZZ>
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Substituto

Matricula nº 74.063: Apartamento 42 - Bloco 9

Documento gerado oficialmente
Registro de Imóveis via www.ndigital.org.br

Verifique todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ndigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

82.825

FICHA

01

VERSO

Mat. 82825 - Pagina: 2/4 - PROT. 290083 - CNM 120394.2.0082825-12

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de janeiro de 2019. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 855553987337, datado de 27 de dezembro de 2018, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,5000% do terreno que corresponderá ao apartamento nº 42 do bloco 9 do Condomínio Residencial Ágata. **Transmitente:** HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** **FERNANDO MARTINS DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 14/09/1981, operador de produção, RG/SP. 351692800, CPF. 222.004.598-66, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Batista Pio, 40 fds, Jardim Conceição. **Valor:** R\$14.760,78 (catorze mil, setecentos e sessenta reais e setenta e oito centavos). Foi apresentada em nome da transmitente 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 56D1.B234.41B2.D0EA, emitida em 20/11/2018. ITBI: R\$ 160.530,00. Protocolado sob nº 234.848 em 17/01/2019. Selo digital: 120394321NV000021195OB19B.

Vinicius Alcaide Stara
Escritor Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escritor Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de janeiro de 2019. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** **FERNANDO MARTINS DE OLIVEIRA**, já qualificado. **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. **Dívida:** R\$ 118.942,95 (cento e dezoito mil, novecentos e quarenta e dois reais e noventa e cinco centavos). Prazo de amortização: 360 meses. O valor destinado à aquisição do imóvel é de R\$ 160.530,00 (cento e sessenta mil, quinhentos e trinta reais), composto pela integralização dos seguintes valores: R\$100,00 de recursos próprios, R\$ 41.487,05 de recursos da conta vinculada de FGTS e R\$118.942,95 de financiamento. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). 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 do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 234.848 em 17/01/2019. Selo digital: 120394321YP000021196UP19U.

Vinicius Alcaide Stara
Escritor Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escritor Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 04 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 ÁGATA" e registrada sua Instituição e Especificação em Condomínio (averbação 06 e registro 07 da matrícula nº 74.063), esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 82.825** referente ao **apartamento 42 do Bloco 9, 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 237.153 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331VO000042299LC19M.

Edson Luís Domingues de Paula
Escritor Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escritor Autorizado

continua ficha 02

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº

82.825

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº

82.825

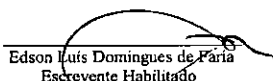
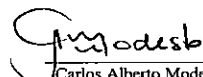
FICHA

02

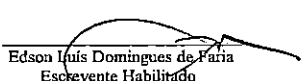
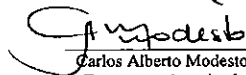
CNS 12.039-4

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

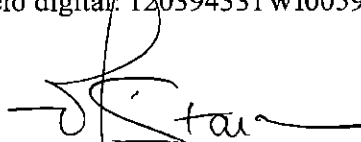
AV-06/82.825 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de junho de 2019. A requerimento da incorporadora, representada por Paulo Tadeu Milan, CPF. 034.573.788-19, instruído da Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.07362.54.92.0001.09.018. Protocolado sob nº 237.153 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331JJ000042395CH19K.


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

R-07/82.825 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de junho de 2019. Por Instrumento Particular datado de 15/05/2019, 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 42 do Bloco 9**, foi atribuída a **FERNANDO MARTINS DE OLIVEIRA**, já qualificado no ato 03, pelo valor de R\$ 145.769,22 (cento e quarenta e cinco mil, setecentos e sessenta e nove reais e vinte e cinco centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolado sob nº 237.153 em 21/05/2019. Selo digital: 120394321FI000042396QC19Q.


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

AV-08/82.825 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 30 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 intimados o devedor fiduciante Fernando Martins de Oliveira, já qualificado e conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 03 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 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 IN01438426C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 189.831,50. Protocolado sob nº 290.083 em 20/08/2025. Selo digital: 120394331WI005963373YT267


Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente AutorizadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJ42X-YFKEC-QFZRT-7XZ7Z>Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial SubstitutoDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº: 74.063. Apartamento 42 - Bloco 9

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

82.825

FICHA

02

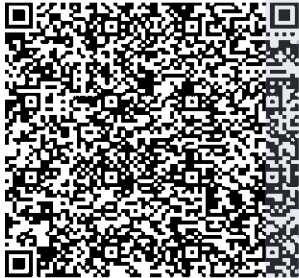
VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

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 120394.2.0082825-12

Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 12 de fevereiro de 2026 - 16:41

1203943C3FM005963374MG26J

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/UJ42X-YFKEC-QFZRT-7XZ7Z>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado