

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

84.694

MATRÍCULA Nº

84.694

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 56**, localizado no quinto pavimento do **Bloco C**, do CONDOMÍNIO "**VILLA BERGAMO RESIDENCIAL**", nesta cidade, perímetro urbano, à Avenida Vereadora Maria José Cavedal dos Santos Mano, nº 300, no local denominado Fazenda São Pedro, possuindo 55,140m² de área privativa, 12,595m² de área comum, totalizando 67,735m², com uma fração ideal de 56,16189606m² ou 0,2787% no terreno, confrontando pela frente com a circulação, com o medidor e com a unidade de final 7, do lado esquerdo com a unidade de final 5, do lado direito e nos fundos com área livre de uso comum do condomínio.

PROPRIETÁRIA: **HM 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.586.362/0001-95, com sede na cidade de Barretos-SP, na Rua 16, nº 1027, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 75.816, datado de 31/10/2016 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 04 da mesma matrícula, datado de 23/12/2016, deste Serviço Registral Santa Bárbara d'Oeste, 23 de dezembro de 2016. Protocolado sob o nº 201.730 de 12/12/2016.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 75.816 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 - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de junho de 2017. Procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta ficha, recai **hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme Contrato de Abertura de Crédito no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - nº 855553849629, datado de 29/03/2017, em garantia da dívida no valor de R\$ 51.191.784,70 (cinquenta e um milhões, cento e noventa e um mil, setecentos e oitenta e quatro reais e setenta centavos). A referida hipoteca é garantida pelas 348 unidades do empreendimento, conforme registro nº 09 da matrícula nº 75.816 de 22/06/2017.

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

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de junho de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855553965163, datado de 22 de maio de 2018, a credora Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 147.102,82. Protocolado sob nº 229.843 em 18/06/2018.

Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de junho de 2018. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 855553965163, datado de 22 de maio de 2018, com caráter de escritura pública. **Objeto da** cont. verso.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TERGJ-7K9QU-L2FWR-WZHXL>
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 75.816: Apartamento 56 - Bloco C
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

MATRÍCULA Nº

84.694

FICHA

01

VERSO

Mat. 84694 - Pagina: 2/4 - PROT. 291041 - CNM 120394.2.0084694-31

CNS 12.030.4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Transmissão: Fração ideal de 0,2787% que corresponderá ao Apartamento nº 56 do Bloco C do Condomínio "Villa Bergamo Residencial". **Transmitente:** HM 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** **RAFAELA FERNANDA DE LIMA**, brasileira, divorciada, proprietária de microempresa, RG/SP. 350590928, CPF. 301.505.188-11, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Honduras, nº 25, casa 02, Jardim Sartori. **Valor:** R\$ 19.588,91 (dezenove mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e um 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 7925.ECF2.F575.F036, emitida em 23/05/2018. **ITBI:** R\$ 184.617,60. Protocolado sob nº 229.843 em 18/06/2018.

Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de junho de 2018. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** RAFAELA FERNANDA DE LIMA, já qualificada. **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\$ 121.499,43 (cento e vinte e um mil, quatrocentos e noventa e nove reais e quarenta e três centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais). O valor destinado à aquisição do imóvel equivale a R\$ 184.617,60 (cento e oitenta e quatro mil, seiscentos e dezessete reais e sessenta centavos), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 58.759,17 de recursos próprios, R\$ 4.359,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 121.499,43 de financiamento. Com a constituição **da propriedade fiduciária** objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora fiduciante em possuidora direta e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 229.843 em 18/06/2018.

Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de fevereiro de 2020. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do Condomínio denominado "VILLA BERGAMO RESIDENCIAL" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 11 e registro nº 12 da matrícula nº 75.816, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 84.694**, referente ao **apartamento 56 do Bloco C, 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 241.630 em 10/01/2020. Selo digital: 120394311RG000080302YQ20W e 120394331ER000080303TV201.

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

Cont. fls. 02



Valide aqui
este documento

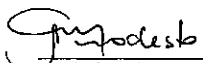
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

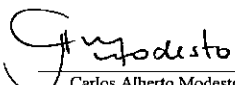
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

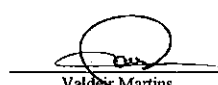
AV-06/84.694 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de fevereiro de 2020. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.06121.41.02.0001.03.042. Protocolado sob nº 241.630 em 10/01/2020. Selo digital: 120394331DW000080304PH20T.


Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

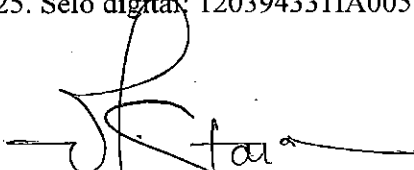

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-07/84.694- ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de fevereiro de 2020. A requerimento da Incorporadora HM 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificado, 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 56 do Bloco C**, foi atribuída a **RAFAELA FERNANDA DE LIMA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 165.028,69 (cento e sessenta e cinco mil e vinte e oito reais e sessenta e nove 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 241.630 em 10/01/2020. Selo digital: 120394321JO000080306RH20K.


Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-08/84.694 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 11 de fevereiro 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 intimada a devedora fiduciante Rafaela Fernanda de Lima, já qualificada e conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 14 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 n.º IN01462211C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 228.301,70. Protocolado sob nº 291.041 em 26/09/2025. Selo digital: 120394331IA005965497PE26X


Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFRGJ-7K9QU-L2FWR-WZHXL>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 75.816: Apartamento 56 - Bloco C

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

Mat. 84694 - Pagina: 4/4 - PROT. 291041 - CNM 120394.2.0084694-31

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
84.694

FICHA
02
VERSO

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 120394.2.0084694-31
Protocolos em Contraditório:



1203943C3PR005965498YV268

Santa Bárbara D'Oeste, 5 de março de 2026 - 13:27

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

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFRGJ-7K9QU-L2FWR-WZHXL>