

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

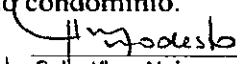
Oficial Delegado

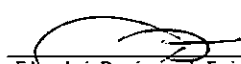
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 43**, localizado no quarto pavimento do **Bloco 10**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUBI"**, nesta cidade, perímetro urbano, à Rua 01, nº 195, no loteamento denominado Joias de Santa Bárbara, possuindo 48,790m² de área privativa, 6,222m² de área comum, totalizando 55,012m², com uma fração ideal de 81,1202m² ou 0,3333% no terreno, confrontando pela frente com área livre de uso comum do condomínio, escadas e "hall" de circulação comum do pavimento, do lado esquerdo e fundos com área livre de uso comum do condomínio, e do lado direito com a unidade de final "4", 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.

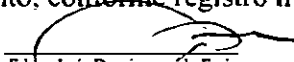
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 74.074, datado de 11/01/2016 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 03 da mesma matrícula, datada de 22/03/2016, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 22 de março de 2016. Protocolado sob o nº 192.487 de 01/03/2016.

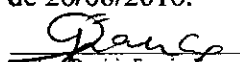
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.074 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

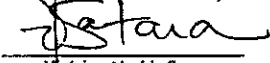

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

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 à 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
Escrevente Habilitado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de dezembro de 2016. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedor(es)/Fiduciante(s) - Contrato nº 855553743400, datado de 10 de outubro 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 201.105 em 25/11/2016.


Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

cont. verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDG7V-YMY93-FP7QF-Q22DN>
Dr. Marco Antonio Zanatta
Dra. Ana Regina Komi Zanatta
Oficial Substituta
Matrícula nº 74.074: Apartamento 43 - Bloco 10
Oficial Delegado
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

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

Imóveis registrados no Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

Mat. 81221 - Pagina: 2/4 - PROT. 288778 - CNM 120394.2.0081221-71

MATRÍCULA Nº

81.221

FICHA

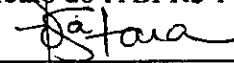
01

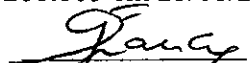
VERSO

CNS 12.039-4

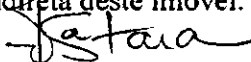
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de dezembro de 2016. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedor(es)/Fiduciante(s) - Contrato nº 855553743400, datado de 10 de outubro 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 43 do Bloco 10 do "Condomínio Residencial Rubi", para **JAMESON DANILO CIGALOTI**, brasileiro, solteiro, nascido em 26/05/1993, mecânico, RG/SP. 487800953, CPF. 429.318.258-67, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Jose J Sans, nº 206, pelo valor de R\$ 14.749,85 (catorze 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\$ 147.760,00. Protocolado sob nº 201.105 em 25/11/2016.


Vinicius Alcaide Stara
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de dezembro de 2016. Pelo mesmo contrato mencionado no registro anterior, JAMESON DANILO CIGALOTI, já qualificado, **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\$ 118.208,00 (cento e dezoito mil, duzentos e oito reais), a ser amortizado em 360 meses, com a taxa de juros nominal de 5,0000% - efetiva de 5,1163% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 10/11/2016, conforme condições constantes do título. O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano equivale a R\$ 147.760,00 (cento e quarenta e sete mil, setecentos e sessenta reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 14.630,18 de recursos próprios, R\$ 7.401,82 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 7.520,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 118.208,00 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 TPI - 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 201.105 em 25/11/2016.


Vinicius Alcaide Stara
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 81.221** referente ao

(continua fls. 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGV-YMY93-FP7QF-Q22DN>
Dr. Ana Regina Komi Zanatta
Oficial Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

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

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

apartamento 43 do bloco 10 , 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 232.378 em 05/10/2018.

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

AV-06/81.221 - 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 15.07362.63.08.0001.10.019. Protocolado sob nº 232.378 em 05/10/2018.

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

R-07/81.221 - 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 43 do bloco 10**, foi atribuída a **JAMESON DANILO CIGALOTI**, solteiro, já qualificado no ato 03, pelo valor de R\$ 133.010,15 (cento e trinta e três mil, dez 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
Escrivente Autorizado
Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

AV-08/81.221 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 16 de junho de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, após decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a consolidação da propriedade do imóvel em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação do devedor fiduciante Jameson Danilo Cigaloti, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária, ou seja, ele foi procurado no endereço do imóvel dado em garantia, no endereço constante do contrato de aquisição e no endereço informado pela credora fiduciária no requerimento de intimação, tudo conforme estatui o item 242 e subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II, nos dias 30/07/2025, 31/07/2025, 01/08/2025, 08/08/2025 e 14/08/2025, resultando na informação de que, tanto no endereço do imóvel dado em garantia quanto no endereço constante no contrato de aquisição, o devedor mudou-se, sendo ignorado o seu atual endereço. Quanto ao endereço fornecido pela credora no requerimento de intimação, obteve-se a informação de que o destinatário mudou-se para a cidade de Nova Odessa - SP, encontrando-se igualmente em local incerto e não sabido, não sendo possível a intimação pessoal do devedor fiduciante, conforme devidamente certificado no procedimento de execução extrajudicial. Destarte, diante da ausência também de endereço eletrônico,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDGV-YMY93-FP7QF-Q22DN>
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 74.074: Apartamento 43 - Bloco 10
Santa Bárbara D'Oeste - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

Santa Bárbara D'Oeste - SP



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

81.221

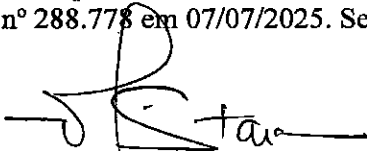
FICHA

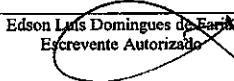
02

VERSO

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

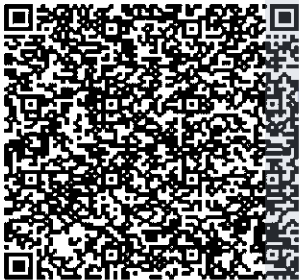
a requerimento da credora fiduciária, o devedor fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de 09, 10 e 11 de março de 2026, conforme os ditames do art. 37-C da Lei nº 9.514/97 e do subitem 418.17.1 e precedentes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico, 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 IN01411019C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 194.119,34. Protocolado sob nº 288.778 em 07/07/2025. Selo digital: 120394331PP005987200JW26U


Vinícius Alcides Stara
Escrivente Autorizado


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente 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, Capitulo 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 120394.2.0081221-71
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 26 de junho de 2026 - 16:06

1203943C3UH005987201DD26F

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/CDG7V-YMY93-FP7QF-Q22DN>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP
Dra. Ana Regina Komi Zanatta
Oficial Substituta
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado