

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
83.114

MATRÍCULA Nº

83.114

FICHA

01

CNS 12.039-4

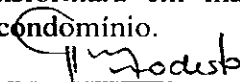
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 03**, localizado no pavimento térreo do **Bloco 3**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA"**, nesta cidade, perímetro urbano, à Rua 01, nº 454, no loteamento denominado Jóias de Santa Bárbara, possuindo 48,790m² de área privativa, 6,399m² de área comum, totalizando 55,189m², com uma fração ideal de 92,5036m² ou 0,4167% 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.

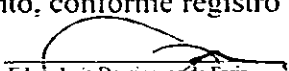
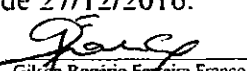
PROPRIETÁRIA: **HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.420.613/0001-31, com sede na cidade de Barretos-SP, na Rua 16, nº 1027, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 74.075, 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 192.486 de 01/03/2016.

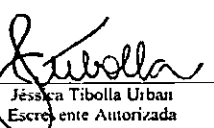
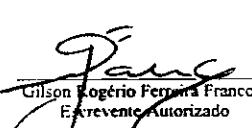
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.075 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


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

AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de dezembro de 2016. Procedese 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 855553790350, datado de São Paulo-SP, 11 de novembro de 2016, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 19.446.280,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta reais), destinado a construção do empreendimento "Condominio Residencial Safira". A referida hipoteca é garantida pelas 240 unidades do empreendimento, conforme registro nº 05 da matrícula nº 74.075 de 27/12/2016.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de outubro de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855553980273, datado de 06 de setembro de 2018, averba-se que a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 81.026,16. Protocolado sob nº 232.352 em 04/10/2018.


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

continua no verso

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Substituto
Matrícula nº 74.075: Apartamento 03 - Bloco 3REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LDRJM-YX7U5-JATNM-D6WD3>
Santa Bárbara D'Oeste - SPDocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.mdigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

83.114

FICHA

01

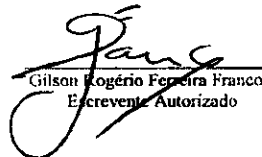
VERSO

Mat. 83114 - Pagina: 2/5 - PROT. 291054 - CNM 120394.2.0083114-18

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

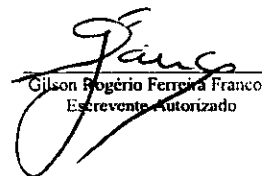
R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de outubro de 2018. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 855553980273, datado de 06 de setembro de 2018, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,4167% do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 03 do Bloco 3 do "Condomínio Residencial Safira". **Transmitente:** HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** NEUMA PRADO DA CRUZ, brasileira, solteira, nascida em 22/05/1985, auxiliar de inspeção, RG/SP. 427585910, CPF. 334.520.398-70, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Mossoró, nº 504, Planalto do Sol. **Valor:** R\$ 16.816,62 (dezesesseis mil oitocentos e dezesseis reais e sessenta e dois 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 517D.21C1.2AEB.BEEF, emitida em 06/09/2018. **ITBI:** R\$ 143.904,00. Protocolado sob nº 232.352 em 04/10/2018.


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de outubro de 2018. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedora:** NEUMA PRADO DA CRUZ, 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\$ 107.644,95 (cento e sete mil seiscentos e quarenta e quatro reais e noventa e cinco centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O valor destinado à aquisição do imóvel equivale a R\$ 143.904,00 (cento e quarenta e três mil novecentos e quatro reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 14.836,05 de recursos próprios, R\$ 21.423,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 107.644,95 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 232.352 em 04/10/2018.


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 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 SAFIRA", situado na Rua Geraldo Pereira de Brito, nº 454, e registrada sua Instituição e Especificação em Condomínio (averbação 08 e registro 09 da matrícula nº 74.075), esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 83.114** referente ao **apartamento 03 do Bloco 3**, 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 237.651 em

Continua fls. 02

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
83.114**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

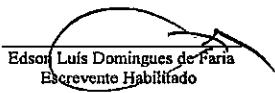
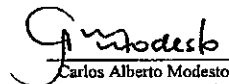
MATRÍCULA Nº

83.114

FICHA

02**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

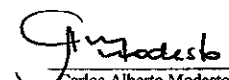
24/06/2019. Selo digital: 120394331SW000047263RE19K.


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

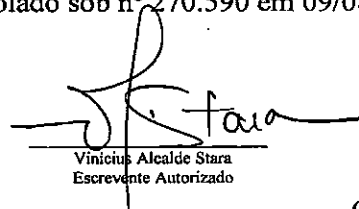
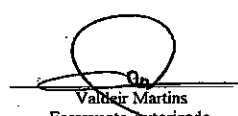
AV-06/83.114 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de junho de 2019. A requerimento da incorporadora, representada por Paulo Tadeu Milan, CPF. 034.573.788-19, instruído da Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.07362.63.08.1451.03.003. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394331RC000047529YR19U.


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

R-07/83.114 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de junho de 2019. Por Instrumento Particular datado de 19/06/2019, 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 03 do Bloco 3**, foi atribuída a **NEUMA PRADO DA CRUZ**, já qualificada, pelo valor de R\$ 127.087,38 (cento e vinte e sete mil, oitenta e sete reais e trinta e oito centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394321VU000047530QQ19X.


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

AV-08/83.114 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 16 de agosto de 2023. Por Certidão de Penhora, emitida por meio eletrônico, através do sistema penhora online, identificado sob nº PH000478429, em 08 de agosto de 2023, às 15:56:43hrs, extraída dos autos do Processo de Execução Civil - nº de ordem: 1006359.67.2021.8.26.0533, do 3º Ofício Cível desta Comarca, tendo como exequente o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA, CNPJ. 34.284.071/0001-85, como executada NEUMA PRADO DA CRUZ, CPF. 334.520.398-70, e como terceiro a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ. 00.360.305/0001-04, os **direitos sobre o imóvel** objeto desta matrícula foram penhorados em garantia da dívida no valor de R\$ 4.924,88 (quatro mil, novecentos e vinte e quatro reais e oitenta e oito centavos). Nome do depositário: Neuma Prado da Cruz. Protocolado sob nº 270.590 em 09/08/2023. Selo digital: 120394321HR000292358EK237


Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado
Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LDRJM-YX7U5-JATNM-D6WD3>**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SP**Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto
Matrícula nº 74.075: Apartamento 03 - Bloco 3
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDocumento 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. 83114 - Pagina: 4/5 - PROT. 291054 - CNM 120394.2.0083114-18

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

83.114

FICHA

02

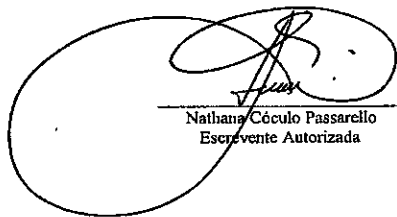
VERSO

AV-09/83.114 – CANCELAMENTO – Santa Bárbara d'Oeste - SP, 16 de dezembro de 2025. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, instruído do r. Sentença - fls. 324, datada de 17 de outubro de 2025, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, Processo nº 1006359-67.2021.8.26.0533, assinada digitalmente pela MMª. Juíza da 3ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Eliete de Fátima Guarnieri, averba-se o cancelamento da penhora mencionada sob nº 08 desta matrícula. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico remetido a este Registro de Imóveis por intermédio da Central Registradores de Imóveis (www.oficioeletronico.com.br) - Protocolo ONR nº AC013865975. Valor base R\$ 4.924,88. Protocolado sob nº 292.502 em 13/11/2025. Selo Digital: 120394331VR005956794NP258


Flávia Mota de Araújo Amaro
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-10/83.114 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de março de 2026. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF, já qualificada, representada neste ato por Milton Fontana, e nos termos do disposto no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimada a devedora fiduciante Neuma Prado da Cruz, já qualificada, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 21 de outubro 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 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 IN01462215C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 190.824,50. Protocolado sob nº 291.054 em 26/09/2025. Selo digital: 120394331CQ005973685US26X


Nathana Cécilio Passarello
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LDRJM-YX7U5-JATNM-D6WD3>

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
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

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

83.114

MATRÍCULA Nº
83.114

FICHA
03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 120394.2.0083114-18

Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 10 de abril de 2026 - 16:33

1203943C3TA005973686JU26Z

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/LDRJM-YX7U5-JATNM-D6WD3>
REGISTRO DE IMOVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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

Indos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr