

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

82.812

MATRÍCULA Nº

82.812

FICHA

01

CNS 12.039-4

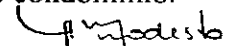
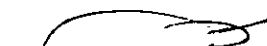
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 11**, localizado no primeiro 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 e área livre de uso comum do condomínio, do lado esquerdo e fundos com área livre de uso comum do condomínio, e do lado direito com a unidade de final "2", com direito a uma vaga de garagem descoberta de uso comum do condomínio.

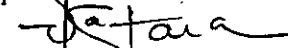
PROPRIETÁRIA: HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.420.613/0001-31, com sede na cidade de Barretos-SP, na Rua 16, nº 1027, Centro.

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.

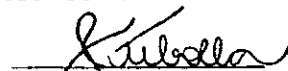
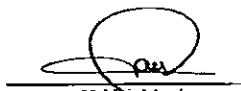
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.063 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


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

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de fevereiro de 2019. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855553989184, 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 235.153 em 29/01/2019. Selo digital: 120394331SD000024209QL19Q.


Fêssia Tibolla Urban
Escrivente Autorizada
Valden Martins
Escrivente Autorizado

continua no verso

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Substituto
Matrícula nº 74.063: Apartamento 11 - Bloco 9

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KM977-XGXQ3-27YRB-VUGTB>

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

82.812

FICHA

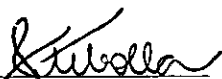
01

VERSO

Mat. 82812 - Pagina: 2/4 - PROT. 291060 - CNM 120394.2.0082812-51

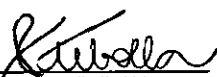
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de fevereiro de 2019. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 855553989184, 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 11 do Bloco 09 do "Condomínio Residencial Ágata". **Transmitente:** HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** **WELLEN EDUARDO FERNANDES DE SOUZA**, brasileira, solteiro, nascida em 07/08/1984, metalúrgico, RG/SP. 421434466, CPF. 338.806.318-40, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Quinze de Novembro, nº 1.305, Centro. **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 B1C5.3060.B81A.5E7C, emitida em 29/01/2019. **ITBI:** R\$ 180.000,00. Protocolado sob nº 235.153 em 29/01/2019. Selo digital: 120394321OC000024210FG194.


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada


Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de fevereiro de 2019. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedora:** **WELLEN EDUARDO FERNANDES DE SOUZA**, já qualificada. **Credora:** 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\$ 97.023,44 (noventa e sete mil e vinte e três reais e quarenta e quatro 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\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 50.703,78 de recursos próprios, R\$ 17.340,78 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 14.932,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 97.023,44 de financiamento. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, 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 235.153 em 29/01/2019. Selo digital: 120394321MC000024211IH191.


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada


Valdeir Martins
Escrivente 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 82.812 referente ao apartamento 11 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

continua ficha 02

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
82.812**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
82.812FICHA
02**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegadosendo de padrão baixo. Protocolado sob nº 237.153 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331TU000042286MD19O.
Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado
Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-06/82.812 - 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 15.07362.54.92.0001.09.005. Protocolado sob nº 237.153 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331BJ000042373SM19G.

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

R-07/82.812 - 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 11 do Bloco 9**, foi atribuída a **WELLEN EDUARDO FERNANDES DE SOUZA**, já qualificado no ato 03, pelo valor de R\$ 165.239,22 (cento e sessenta e cinco mil, duzentos e trinta e nove reais e vinte e dois 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: 120394321LC000042374EI19O.

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

AV-08/82.812 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 20 de julho 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 Wellen Eduardo Fernandes de Souza, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária, ou seja, ele foi procurado no endereço do imóvel dado em garantia e no endereço constante do contrato de aquisição, 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, no dia 22/10/2025 resultando na informação de que não foi encontrado nos endereços fornecidos, uma vez que o mesmo mudou do imóvel dado em garantia, encontrando-se em local incerto e não sabido. Inclusive, foi tentada a intimação no endereço constante do contrato de aquisição, constando a informação de que é desconhecido no local, não sendo possível a intimação pessoal do devedor fiduciante, conforme devidamente certificado no procedimento de execução extrajudicial. Destarte, diante da ausência também de endereços eletrônicos, a requerimento da credora fiduciária, o devedor fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de 25, 26 e 27 de fevereiro de 2026, conforme os ditames do art. 37-C da Lei nº 9.514/97 e do subitem 418.17.1 e precedentes da

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KM977-XGXQ3-27YRB-VUGTB>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Matrícula nº 74.063: Apartamento 11 - Bloco 9

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os registros de imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

Mat. 82812 - Pagina: 4/4 - PROT. 291060 - CNM 120394.2.0082812-51

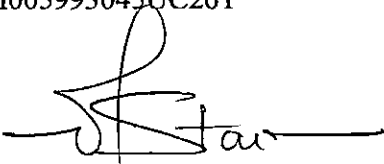
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
82.812	02
	VERSO

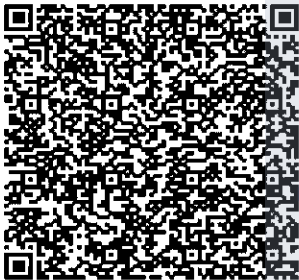
Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico, remetido por intermédio da Plataforma RI Digital, no submódulo Intimações – SEIC, anexo ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, recepcionado sob nº IN01462187C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 191.798,19. Protocolado sob nº 291.060 em 26/09/2025. Selo digital: 120394331MI005993045UC26T


Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado


Valder Martins
Escrevente 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, 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 120394.2.0082812-51
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 29 de julho de 2026 - 10:57

1203943C3IU005993046BU26L

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/KM977-XGXQ3-27YRB-VUGTB>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

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

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

Indique os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar