

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

82.578

MATRÍCULA Nº

82.578

FICHA

01

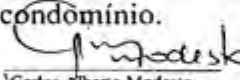
Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

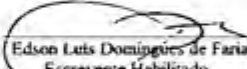
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 23**, localizado no segundo pavimento do **Bloco 6**, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESMERALDA", nesta cidade, perímetro urbano, à Rua Argeu Egydio dos Santos, nº 337, no loteamento denominado Jóias de Santa Bárbara, possuindo 48,790m<sup>2</sup> de área privativa, 6,628m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 55,418m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de 89,05256m<sup>2</sup> ou 0,5556% 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.

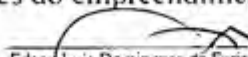
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 74.065, datado de 11/01/2016 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 03 da mesma matrícula, datada de 21/03/2016, deste Serviço Registral Santa Bárbara d'Oeste, 21 de março de 2016. Protocolado sob o nº 192.484 de 01/03/2016.

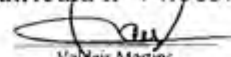
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.065 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

  
Carlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Habilitado

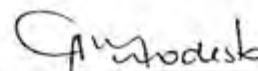
AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de março de 2017. Procede-se a esta averbação para constar que sobre a fração ideal de terreno e ao futuro apartamento desta ficha, recai **hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, 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 855553816708, datado de São Paulo-SP, 29 de dezembro de 2016, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 22.098.378,95 (vinte e dois milhões, noventa e oito mil, trezentos e setenta e oito reais e noventa e cinco centavos), destinado a construção do empreendimento "Condomínio Residencial Esmeralda". A referida hipoteca é garantida pelas 180 unidades do empreendimento, conforme registro nº 05 da matrícula nº 74.065.

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Habilitado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de abril de 2019. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855553995549, datado de 25 de março de 2019, a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 122.768,77. Protocolado sob nº 236.337 em 04/04/2019. Selo digital: 120394331 RV000033082IS19D.

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Habilitado

  
Carlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

continua no verso

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial SubstitutaDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial DelegadoREGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Matrícula nº 74.065: Apartamento 23 - Bloco 6



CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

82.578

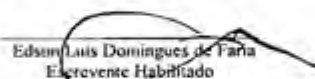
FICHA

01

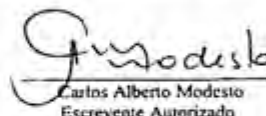
VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de abril de 2019. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 855553995549, datado de 25 de março de 2019, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,5556% do terreno que corresponderá ao apartamento nº 23 do bloco 6 do Condomínio Residencial Esmeralda. **Transmitente:** HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** GRACIELE AZEVEDO, brasileira solteira, nascida em 23/12/1977, gerente, RG/SP. 271145742, CPF. 277.660.578-16, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Maranhão, 631, Vila Brasil. **Valor:** R\$ 16.189,24 (dezesesse mil cento e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos). Foi apresentada em nome da transmitente, 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 96DE.7ABB.6F68.33A9, emitida em 27/03/2019. Base de cálculo do ITBI: R\$ 180.000,00. Protocolado sob nº 236.337 em 04/04/2019. Selo digital: 120394321NU000033083XN19H.

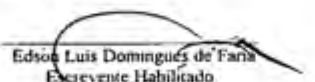


Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado

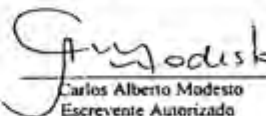


Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de abril de 2019. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedora:** GRACIELE AZEVEDO, 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\$ 126.693,98 (cento e vinte e seis mil, seiscentos e noventa e três reais e noventa e oito centavos). Prazo de amortização: 360 meses. O valor destinado à aquisição do imóvel é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais); composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 30.200,00 de recursos próprios; R\$ 20.571,02 de recursos da conta vinculada de FGTS, R\$ 2.535,00 de desconto complementar concedido pelo FGTS, e R\$ 126.693,98 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 a devedora fiduciante em possuidora direta e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme condições constantes do título. Protocolado sob nº 236.337 em 04/04/2019. Selo digital: 120394321IG000033084IN19I.



Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado

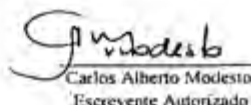


Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 03 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 ESMERALDA", e registrada sua Instituição e Especificação em Condomínio (averbação 07 e registro 08 da matrícula nº 74.065), esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 82.578**, referente ao **apartamento 23 do Bloco 6, 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 237.155 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331OB000042576TT198.



Jessica Tibolla Urban  
Escrivente Autorizada



Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

Continua fls. 02

Este documento foi assinado digitalmente por AMANDA POLIMENO DOS SANTOS - 24/11/2022 10:09

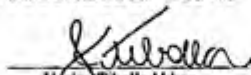


## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

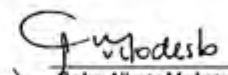
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº  
82.578MATRÍCULA Nº  
82.578FICHA  
02Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

AV-06/82.578 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 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 15.07362.54.33.0429.06.011, Protocolado sob nº 237.155 em 21/05/2019. Selo digital: 120394331BD000042832JG194.



Jéssica Tibolla Urban  
Escrivente Autorizada

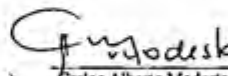


Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

R-07/82.578 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 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 23 do Bloco 6**, foi atribuída a **GRACIELE AZEVEDO**, já qualificada, pelo valor de R\$ 163.810,76 (cento e sessenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e seis centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolado sob nº 237.155 em 21/05/2019. Selo digital: 120394321BR000042833LV19T.



Jéssica Tibolla Urban  
Escrivente Autorizada

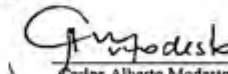


Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

AV-08/82.578 - EX-OFFICIO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de junho de 2019. Procedo-se a revisão da averbação nº 05 desta matrícula, para constar o número correto da averbação da construção e do registro da instituição e especificação do "Condomínio Residencial Esmeralda", ou seja, averbação nº 06 e registro nº 07 da matrícula nº 74.065, e não como constou.



Jéssica Tibolla Urban  
Escrivente Autorizada



Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

AV-09/82.578 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 16 de novembro de 2022. A requerimento da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, representada por Milton Fontana, CPF/ME nº 575.672.049-91, nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, e após intimada a **SRA. GRACIELE AZEVEDO**, já qualificada, através de editais publicados no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis - DSREI, entre as datas de **18 de maio de 2022 e 20 de maio de 2022**, ante a impossibilidade de intimação pessoal da devedora nos endereços indicados, nos dias **17 de março de 2022, 18 de março de 2022, 22 de março de 2022 e 29 de março de 2022**, eis que se encontra em endereço incerto e não sabido, conforme se verifica de certidões apenas ao procedimento de execução extrajudicial, foi procedida a intimação por edital eletrônico, conforme os ditames 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, e tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a consolidação

Continua no verso

Dr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial SubstitutoDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial DelegadoREGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SPEste documento foi assinado digitalmente por AMANDA POLIMENO DOS SANTOS - 24/11/2022 10:09  
Certidão emitida pelo SREI



## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº	FICHA
<b>82.578</b>	<b>02</b>
	VERSO

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

da propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, credora fiduciária originária dos registros n.º 03 e 04 desta. O Título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico, remetido por intermédio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, no submódulo Intimações - SEIC, anexo a Plataforma do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, recepcionado sob n.º IN00749717C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 181.468,15. Protocolado sob o n.º 257.647 em 07/03/2022. Selo digital: 120394331ED000241275LG22A

  
Jéssica Tibolla Urban  
Escrevente Autorizado

  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
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.

Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 24 de novembro de 2022 - 10:03

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil  
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73



1203943C30L000241276LT22A

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
38,17	10,85	7,43	2,01	2,62	1,91	1,83	64,82

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto