

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
83.905MATRÍCULA Nº
83.905FICHA
01

CNS 12.039-4

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

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 101**, localizado no térreo ou primeiro pavimento do **Bloco L**, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PÁSSAROS**", nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Soldado Juvenal Alves Correa, nº 263, no local denominado Chácara Taver, possuindo 43,33m² de área privativa, 20,1790m² de área comum, totalizando 63,5090m², com uma fração ideal de 0,3289474% no terreno, situado à esquerda e na frente do bloco.

PROPRIETÁRIA: **EMCCAMP RESIDENCIAL S/A**, com sede em Belo Horizonte - MG, na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Bairro Funcionários, inscrita no CNPJ sob nº 19.403.252/0001-90.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 12 da matrícula nº 26.626, datado de 30/05/2017 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 13 da mesma matrícula, datada de 18/09/2017, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 18 de setembro de 2017. Protocolado sob o nº 213.410 de 01/09/2017.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 26.626 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 - ALTERAÇÃO DA INCORPORAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de dezembro de 2017. Por Instrumento Particular formalizado pela proprietária e incorporadora **EMCCAMP RESIDENCIAL S/A**, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, tendo sido alterada a Incorporação Imobiliária do Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros, conforme averbação nº 15 da matrícula 26.626, a unidade autônoma objeto desta ficha complementar passou a ter a área comum de 20,9055m² e a área total de 64,2355m². Protocolado sob nº 219.315 em 07/12/2017.

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

AV-02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 26 de fevereiro de 2018. Procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel desta ficha, recai **hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - Contrato nº 8.7877.0263353-8, datado de 16 de janeiro de 2018, no valor de R\$ 24.447.260,36 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, duzentos e sessenta reais e trinta e seis centavos). A referida hipoteca é garantida pelas 304 unidades do empreendimento, conforme registro nº 16 da matrícula nº 26.626 de 22/02/2018.

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

AV-03- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de fevereiro de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.0267296-7, datado de 18 de janeiro de 2018, a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na
continua no verso



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Mat. 83905 - Pagina: 2/5 - PROT. 291038 - CNM 120394.2.0083905-70

CNS 12.039-4

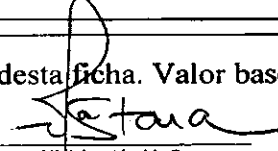
MATRÍCULA Nº
83.905

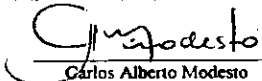
FICHA
01

VERSO

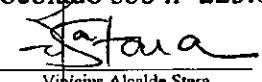
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

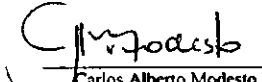
averbação nº 02 desta ficha. Valor base R\$ 80.418,61. Protocolado sob nº 223.014 em 23/02/2018.


Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado

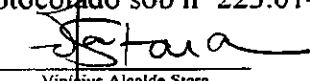

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

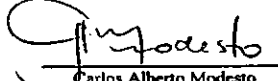
R-04- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de fevereiro de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) - Contrato nº 8.7877.0267296-7, datado de 18 de janeiro de 2018, expedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, com caráter de escritura pública, a proprietária EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, já qualificada, **transmitiu a fração ideal de 0,3289474% do terreno** que corresponderá ao Apartamento nº 101 do Bloco L do "Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros", para **JOSE RONALDO PATRICIO DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, nascido em 11/05/1993, mecânico manutenção, RG/SP. 562703044, CPF. 096.100.374-02, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Wilcon Pereira, nº 422, Jardim Paraíso, pelo valor de R\$ 14.407,89 (catorze mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e nove centavos). Foi apresentada em nome da vendedora a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, com o código de controle nº CCA0230C.88C7.F1EE, emitida em 31/01/2018. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 136.900,00. Protocolado sob nº 223.014 em 23/02/2018.


Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

R-05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de fevereiro de 2018. Pelo mesmo contrato mencionado no registro anterior, JOSE RONALDO PATRICIO DE CARVALHO, 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\$ 109.520,00 (cento e nove mil, quinhentos e vinte reais), a ser amortizado em 360 meses, com a taxa de juros nominal de 5,00% - efetiva de 5,1161% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 08/02/2018, conforme as condições constantes do título. O valor destinado à aquisição do imóvel equivale a R\$ 136.900,00 (cento e trinta e seis mil e novecentos reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 13.323,71 de recursos próprios, R\$ 5.369,29 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 8.687,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 109.520,00 de financiamento. O valor do imóvel para fins de leilão público é de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). O sistema de amortização para o saldo devedor, convencionado para o empréstimo é o 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 223.014 em 23/02/2018.


Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

Continua fls. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEVD5-JBVB-D-Y97P5-GALCK>
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis

de Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

83.905

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

83.905

FICHA

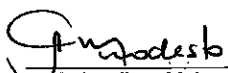
02

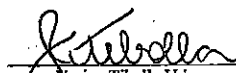
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

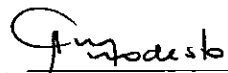
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

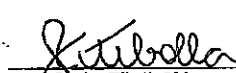
AV-06 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de novembro de 2019. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PÁSSAROS" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 19 e registro nº 21 da matrícula nº 26.626, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 83.905**, referente ao **apartamento 101 do Bloco L, 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 normal. Protocolado sob nº 239.847 em 09/10/2019. Selo digital:120394311UG000064787GA19Y


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

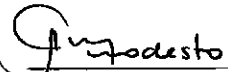

Jessica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

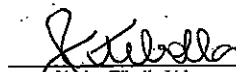
AV-07/83.905 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de novembro de 2019. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.06122.43.93.0001.12.001. Protocolado sob nº 239.847 em 09/10/2019. Selo digital:120394331IC000064788BU19K


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado


Jessica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

R-08/83.905 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de novembro de 2019. Por Instrumento Particular datado de 23 de outubro de 2019, o qual dispõe sobre a especificação das unidades autônomas das respectivas frações ideais no terreno, formalizado nos moldes do item 224.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela incorporadora EMCCAMP RESIDENCIAL S/A., já qualificada, a **unidade autônoma** identificada pelo **apartamento nº 101 do Bloco L**, foi atribuída a **JOSE RONALDO PATRICIO DE CARVALHO**, já qualificado, pelo valor de R\$ 122.492,11 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais e onze 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 239.847 em 09/10/2019. Selo digital:120394321HV000064789YW19D


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado


Jessica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

AV-09/83.905 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de setembro de 2024. Por Certidão de Penhora, emitida por meio eletrônico, através do sistema penhora online, identificado sob nº PH000520705, em 21 de junho de 2024, às 12:36:55hrs, extraída dos autos do Processo de Execução Civil - nº de ordem: 1007119-16.2021.8.26.0533, do 2º Ofício Cível desta Comarca, tendo como exequente o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PASSAROS, CNPJ. 35.760.464/0001-80, e como executado JOSE RONALDO PATRICIO DE CARVALHO, CPF. 096.100.374-02, **os direitos sobre o imóvel** objeto desta matrícula foram penhorados em garantia da dívida no valor de R\$ 5.846,32 (cinco mil, oitocentos e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos). Nome do depositário: Jose Ronaldo Patrício de Carvalho. Protocolado sob nº 279.162 em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEVD5-JBVB-D-Y97P5-GALCK>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 26.626: Apartamento 101- Bloco L

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. 83905 - Pagina: 4/5 - PROT. 291038 - CNM 120394.2.0083905-70

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

83.905

FICHA

02

VERSO

21/06/2024. Selo digital: 120394321TV005856098CH24B

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-10/83.905 - CONSOLIDAÇÃO -- Santa Bárbara d'Oeste, 16 de julho de 2026. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF, já qualificada, neste ato representada por Milton Fontana, e nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a **consolidação da propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 05 desta matrícula. Foram realizadas diligências para a intimação pessoal do devedor fiduciante **José Ronaldo Patrício de Carvalho**, já qualificado, nos endereços informados pela credora fiduciária, compreendendo o imóvel objeto da garantia fiduciária e o endereço constante do contrato de aquisição, em observância ao item 242 e ao subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II. As diligências ocorreram nos dias 14/10/2025, 17/10/2025 e 21/10/2025, restando certificado que o devedor não foi localizado, em razão de ter se mudado do imóvel dado em garantia, encontrando-se em local incerto e não sabido. Também foi tentada sua intimação no endereço constante do contrato de aquisição, onde foi informado que o devedor é desconhecido no local, tornando inviável sua intimação pessoal, conforme certificado no procedimento de execução extrajudicial. Diante da impossibilidade de localização do devedor e da inexistência de endereço eletrônico informado após o requerimento da credora fiduciária, procedeu-se à sua intimação por meio de editais publicados no Diário Registral nos dias 25, 26 e 27 de fevereiro de 2026, em conformidade com o art. 37-C da Lei nº 9.514/97 e com o subitem 418.17.1 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II. O título foi constituído sob a forma de documento eletrônico, encaminhado por intermédio da Plataforma RI Digital, no submódulo Intimações – SEIC, vinculado ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, recepcionado sob o nº IN01462220C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 170.487,27. Protocolado sob nº 291.038 em 26/09/2025. Selo digital: 120394331BW005991991AT26A

Nathalia Cócilo Passarello
Escrevente Autorizada

Marcelo Azabha
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEVD5-JBVB-D-Y97P5-GALCK>

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





Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

83.905

MATRÍCULA Nº

83.905

FICHA

03

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 120394.2.0083905-70
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 28 de julho de 2026 - 16:23

1203943C3XJ005991992GM260

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/MEVD5-JBVB-D-Y97P5-GALCK>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado