



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº 83.963

MATRÍCULA Nº 83.963

FICHA 01

Dr. Marco Antonio Zanatta Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo Apartamento nº 303, localizado no terceiro pavimento do Bloco O, 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 nos fundos 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 Luís 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 Luís 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 Luís Domingues de Faria Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco Escrevente Autorizado

AV-03- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de outubro de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.0408230-0, datado de 24 de agosto de 2018, a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS Santa Bárbara d'Oeste - SP Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD924-CPLFZ-R65BC-K8BZE

Matrícula nº 26.626: Apartamento 303 - Bloco O

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



Valide aqui este documento

CNS.12.039-4

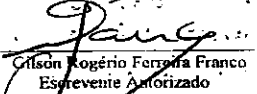
MATRÍCULA Nº
83.963

FICHA
01
VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

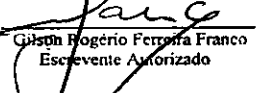
averbação nº 02 desta ficha. Valor base R\$ 80.418,61. Protocolado sob nº 232.310 em 03/10/2018.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

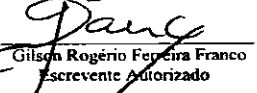
R-04- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de outubro de 2018. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 8.7877.0408230-0, datado de 24 de agosto de 2018, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,3289474% do terreno que corresponderá ao apartamento nº 303 do bloco O do Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros. **Transmitente:** EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, já qualificada. **Adquirentes:** EDINILSON CARLOS IZIDORO, trabalhador agrícola, RG/SP. 255074888, CPF. 139.403.108-40 e sua mulher com a qual é casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ANDREIA SILVEIRA IZIDORO, mecânico de manutenção, RG/SP. 299742313, CPF. 177.753.148-93, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dona Margarida, 930, Centro. **Valor:** R\$ 14.407,89 (catorze mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e nove centavos). Foi apresentada em nome da transmitente, 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 1DD.3C30.0645.18F1, emitida em 06/09/2018. **ITBI:** R\$ 146.800,00. Protocolado sob nº 232.310 em 03/10/2018.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de outubro de 2018. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** EDINILSON CARLOS IZIDORO e sua mulher ANDREIA SILVEIRA IZIDORO, já qualificados. **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\$ 117.440,00 (cento e dezessete mil, quatrocentos e quarenta reais). **Prazo de amortização:** 360 meses. O valor destinado à aquisição do imóvel é de R\$ 146.800,00 (cento e quarenta e seis mil e oitocentos reais), composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 1.641,78 de recursos próprios, R\$ 25.183,22 de recursos da conta vinculada de FGTS, R\$ 2.535,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 117.440,00 de financiamento. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais). Com a constituição da propriedade fiduciária, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários em possuidores diretos e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Protocolado sob nº 232.310 em 03/10/2018.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

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

Continua fls. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/BD924-CPLFZ-R65BC-K8BZE>
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Oficial Substituta
Oficial Delegado

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
83.963	02

MATRÍCULA Nº 83.963

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Especificação, conforme averbação nº 19 e registro nº 21 da matrícula nº 26.626, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 83.963**, referente ao **apartamento 303 do Bloco O**, 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:120394311QF000064961DM19V

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

AV-07/83.963 - 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 15.06122.43.93.0001.15.011. Protocolado sob nº 239.847 em 09/10/2019. Selo digital:120394331BM000064962FG190

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

R-08/83.963 - 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 303 do Bloco O**, foi atribuída a **EDINILSON CARLOS IZIDORO e sua mulher ANDREIA SILVEIRA IZIDORO**, já qualificados, pelo valor de R\$ 132.392,11 (cento e trinta e dois mil, trezentos 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:120394321LY000064963DL19I

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

AV-09/83.963 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 31 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 intimados os devedores fiduciários Edinilson Carlos Izidoro e Andreia Silveira Izidoro, ambos já qualificados, conforme demonstram os certificados de recebimento de intimação datados de 17 de outubro de 2025, ora apensos ao procedimento de execução extrajudicial, 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 05 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 IN01462225C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 169.621,80. Protocolado sob nº 291.036 em 26/09/2025. Selo digital: 120394331FT005974828LY26G

Natália Cécilo Passarello
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD924-CPLFZ-R65BC-K8BZE>
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 303 - Bloco O



Valide aqui este documento

Mat. 83963 - Pagina: 4/4 - PROT. 291036 - CNM 120394.2.0083963-90

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
83.963

FICHA
02
VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

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 120394.2.0083963-90
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 20 de abril de 2026 - 10:41

1203943C3VD005974829AB26Z

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/BD924-CPLFZ-R65BC-K8BZE>

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

