

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

84.018

MATRÍCULA Nº

84.018

FICHA

01

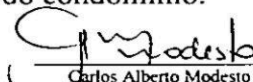
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado


IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 102**, localizado no térreo ou primeiro pavimento do **Bloco S**, 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 direita 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.

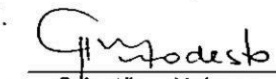
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 12 da matrícula nº 26.626, datado de 30/05/2017 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 13 da mesma matrícula, datada de 18/09/2017, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 18 de setembro de 2017. Protocolado sob o nº 213.410 de 01/09/2017.

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
Escrivente Autorizado

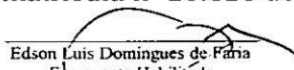

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

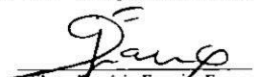
AV-01 - ALTERAÇÃO DA INCORPORAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de dezembro de 2017. Por Instrumento Particular formalizado pela proprietária e incorporadora **EMCCAMP RESIDENCIAL S/A**, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, tendo sido alterada a Incorporação Imobiliária do Condomínio 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
Escrivente Autorizado


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente 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
Escrivente Habilitado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-03- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 30 de maio de 2018. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.0263353-8, datado de 26 de abril de 2018, a credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na

continua no verso

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial SubstitutaDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 26.626: Apartamento 102 - Bloco S

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

MATRÍCULA Nº

84.018

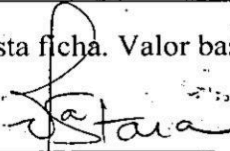
FICHA

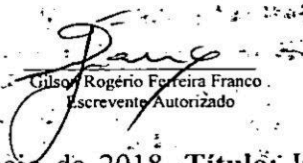
01

VERSO

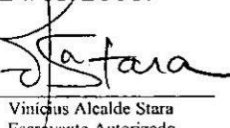
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

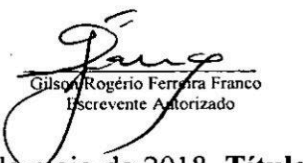
averbação nº 02 desta ficha. Valor base R\$ 80.418,61. Protocolado sob nº 229.475 em 24/05/2018.


Vinicius Alcaide Stara
Escrivente Autorizado

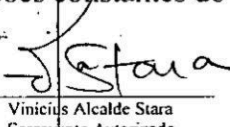

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

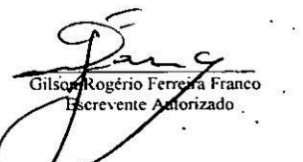
R-04- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 30 de maio de 2018. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 8.7877.0328777-3, datado de 26 de abril de 2018, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,3289474% que corresponderá ao Apartamento nº 102 do Bloco S do "Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros". **Transmitente:** Emccamp Residencial S/A, já qualificada. **Adquirente:** MAYCON APARECIDO DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 08/08/1986, supervisor, inspetor e agente de compras e vendas, RG/SP: 431450869, CPF: 360.355.458-23, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua do Cacau, nº 460, Jardim Pérola. **Valor:** R\$ 14.407,89 (catorze mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e nove 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 A00A.3C68.5D4B.4FB2, emitida em 18/05/2018. **ITBI:** R\$ 139.900,00. Protocolado sob nº 229.475 em 24/05/2018.


Vinicius Alcaide Stara
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 30 de maio de 2018. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** MAYCON APARECIDO DA SILVA, já qualificado. **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\$ 85.690,00 (oitenta e cinco mil, seiscentos e noventa reais). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). O valor destinado à aquisição do imóvel equivale a R\$ 139.900,00 (cento e trinta e nove mil e novecentos reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 22.754,17 de recursos próprios, R\$ 7.584,83 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 23.871,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 85.690,00 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 matrícula, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 229.475 em 24/05/2018.


Vinicius Alcaide Stara
Escrivente Autorizado


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

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
84.018

MATRÍCULA Nº

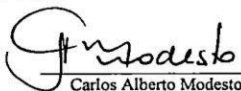
84.018

FICHA

02

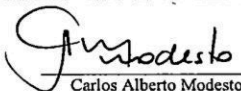
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Especificação, conforme averbação nº 19 e registro nº 21 da matrícula nº 26.626, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 84.018**, referente ao **apartamento 102 do Bloco S, 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:120394311IT000065126VR19E


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

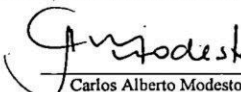

Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

AV-07/84.018 - 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 15.06122.43.93.0001.19.002. Protocolado sob nº 239.847 em 09/10/2019. Selo digital:120394331DF000065127HQ19D


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

R-08/84.018 - 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 102 do Bloco S**, foi atribuída a **MAYCON APARECIDO DA SILVA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 125.492,11 (cento e vinte e cinco 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:120394321EY000065128AL199


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

AV-09/84.018 - PENHORA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de junho de 2024. Por Certidão de Penhora, emitida por meio eletrônico, através do sistema penhora online, identificado sob nº PH000518881, em 10 de junho de 2024, às 14:36:43hrs, extraída dos autos do Processo de Execução Civil - nº de ordem: 1002311-65.2021.8.26.0533, do 3º Ofício Cível desta Comarca, tendo como exequente o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PASSAROS, CNPJ. 35.760.464/0001-80, e como executado, MAYCON APARECIDO DA SILVA, CPF. 360.355.458-23, **os direitos sobre o imóvel** objeto desta matrícula foram penhorados em garantia da dívida no valor de R\$ 5.966,06 (cinco mil, novecentos e sessenta e seis reais e seis centavos). Nome do depositário: Maycon Aparecido da Silva. Protocolado sob nº 278.794 em 10/06/2024. Selo digital: 120394321SS005836942YJ24S


Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado


Marco Antonio Zanatta
Escrivente Autorizado

Continua no verso

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 26.626 - Apartamento 102 - Bloco S

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

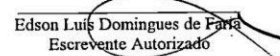
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
84.018

FICHA
02
VERSO

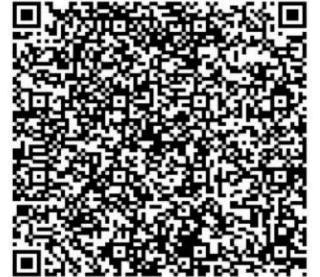
AV-10/84.018 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 17 de abril de 2026. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada neste ato por Milton Fontana, e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Maycon Aparecido da Silva, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação, datado de 16 de outubro de 2025, apensado 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 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 IN01462286C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 169.899,00. Protocolado sob nº 291.047 em 26/09/2025. Selo digital: 120394331OI005978067EG26Q


Nathana Cóculo Passarello
Escrivente Autorizada


Edson Luís Domingues de Faria
Escrivente 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 120394.2.0084018-22
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 23 de abril de 2026 - 10:03

1203943C3EE005978068ST26O

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

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP