

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº  
**81.679**

MATRÍCULA Nº  
**81.679**

FICHA  
**01**

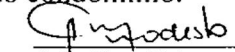
**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

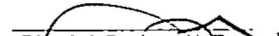
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 404**, do **Bloco C**, localizado no **3º andar**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA LUNA"**, nesta cidade, perímetro urbano, à Rua A, nº 140, Bairro Chácara Taver, com área privativa de 49,2100m², área comum de 9,5704m², totalizando 58,7800m², e fração ideal de 0,566690% do terreno e das coisas e áreas comuns, confrontando pela frente com área permeável entre o bloco e o muro que circunda o Condomínio; pelo lado esquerdo, com o apartamento de final 03 e espaço livre entre as varandas destes apartamentos; pelo lado direito, com área permeável entre o bloco B, este bloco e parte da vaga de garagem nº 99; pelos fundos, com a caixa de escada do bloco e espaço livre entre este apartamento e o apartamento de final 02, estando ao mesmo vinculada uma vaga de garagem simples, descoberta, com 11,50m², sob nº 49.

PROPRIETÁRIA: **GPX SEGA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 03 SPE LTDA**, com sede em Americana - SP, na Avenida Cillos, nº 3944, Bairro Parque Novo Mundo, inscrita no CNPJ sob nº 21.593.149/0001-00.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 12 da matrícula nº 50.469, datado de 21/07/2015 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 13 da mesma matrícula, datado de 13/10/2015, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 13 de outubro de 2015. Protocolado sob o nº 188.337 de 17/09/2015.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 50.469 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

  
Carlos Alberto Modesto  
Escrivente Autorizado

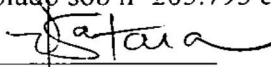
  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de junho de 2016. Procede-se a esta averbação para constar que sobre a fração ideal de terreno correspondente à futura unidade autônoma 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, registrado sob nº 15 da matrícula nº 50.469, em garantia da dívida e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), destinado a financiar a construção do referido empreendimento.

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado

  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de abril de 2017. 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 do FGTS do(s) Comprador(es) - Contrato nº 855553813280, datado de 16 de fevereiro de 2017, a credora Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 11.363,63. Protocolado sob nº 205.795 em 04/04/2017.

  
Vinicius Alcalde Stara  
Escrivente Autorizado

  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

cont. verso.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP  
Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado  
Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta  
Matrícula nº 50.469: Apartamento 404 - Bloco C

Este documento foi assinado digitalmente por EDUARDO ANEZIO - 29/11/2023 09:45  
Certificado emitido pelo SREI

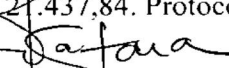
CNS 12.039-4


REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

|               |
|---------------|
| MATRÍCULA Nº  |
| <b>81.679</b> |

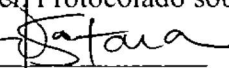
|           |
|-----------|
| FICHA     |
| <b>01</b> |
| VERSO     |


R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de abril de 2017. 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 do FGTS do(s) Comprador(es) - Contrato nº 855553813280, datado de 16 de fevereiro de 2017, e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, datado de 17 de março de 2017, expedidos pela Caixa Econômica Federal-CEF, com caráter de escritura pública, a GPX SEGA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 03 SPE LTDA, já qualificada, **transmitiu a fração ideal de 0,566690% do terreno** que corresponderá ao Apartamento nº 404 do Bloco C do "Condomínio Residencial La Luna", para **HUGO LEONARD DE MORAES PRETO**, metalúrgico, RG/SP. 433866160, CPF. 311.993.438-03, e sua mulher com a qual é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, **TAIS ALESSANDRA CASALE DE MORAES PRETO**, do lar, RG/SP. 474886335, CPF. 359.455.118-03, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Goiás, nº 217, Vila Brasil, pelo valor de R\$ 21.437,84 (vinte e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e oitenta e quatro centavos). Foi apresentada em nome da vendedora 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 sob nº FA8D.7389.AAC1.9836, emitida em 04/04/2017. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 21.437,84. Protocolado sob nº 205.795 em 04/04/2017.

  
Vinicius Alcaldé Stara  
Escrivente Autorizado

  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de abril de 2017. Pelo mesmo contrato mencionado no registro anterior, HUGO LEONARD DE MORAES PRETO e sua mulher TAIS ALESSANDRA CASALE DE MORAES PRETO, já qualificados, **alienam 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\$ 129.393,46 (cento e vinte e nove mil, trezentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos), a ser amortizado em 360 meses, com a taxa de juros nominal de 7,6600% - efetiva de 7,9347% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 16/03/2017, conforme as condições constantes do título. O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano objeto deste contrato equivale a R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 40.606,54 de recursos da conta vinculada do FGTS, e R\$ 129.393,46 de financiamento. O imóvel alienado fiduciariamente foi avaliado por R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). O sistema de amortização para o saldo devedor, convencionado para o empréstimo, é a TP - Tabela Price. 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 deste imóvel. Protocolado sob nº 205.795 em 04/04/2017.

  
Vinicius Alcaldé Stara  
Escrivente Autorizado

  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de dezembro de 2018. A requerimento da incorporadora, representada por Marcel Orlandini Segá, CPF 311.444.558-63, procede-se a esta averbação para

Continua fls. 02

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

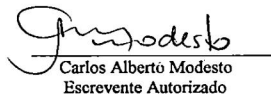
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

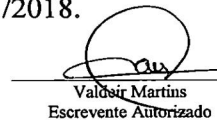
## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

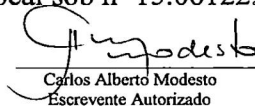
REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº  
**81.679**MATRÍCULA Nº  
**81.679**FICHA  
**02**Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

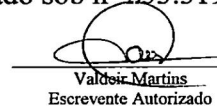
constar que, em virtude da averbação da construção do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA LUNA" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 17 e registro nº 18 da matrícula nº 50.469, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 81.679**, referente ao **apartamento 404 do Bloco C**, 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 233.319 em 27/11/2018.

  
Carlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

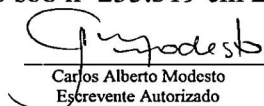
  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

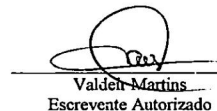
AV-06/81.679 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de dezembro de 2018. A requerimento da incorporadora, representada por Marcel Orlandini Segá, CPF 311.444.558-63, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.06122.44.47.0001.03.016. Protocolado sob nº 233.319 em 27/11/2018.

  
Carlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

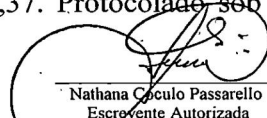
  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

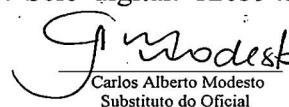
R-07/81.679- ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de dezembro de 2018. Por Instrumento Particular datado de 06 de novembro de 2018, o qual dispõe sobre a especificação das unidades autônomas das respectivas frações ideais no terreno, formalizado nos moldes do item 224.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela incorporadora GPX Segá Empreendimento Imobiliário 03 SPE Ltda., representada por Marcel Orlandini Segá, CPF 311.444.558-63, a **unidade autônoma** identificada pelo **apartamento nº 404 do Bloco C**, foi atribuída a **HUGO LEONARD DE MORAES PRETO** e sua mulher **TAIS SLESSANDRA CASALE DE MORAES PRETO**, já qualificados, pelo valor de R\$ 148.562,16 (cento e quarenta e oito mil, quinhentos e sessenta e dois reais e dezesseis 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 233.319 em 27/11/2018.

  
Carlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-08/81.679 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 27 de novembro de 2023. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada por Milton Fontana, inscrito no CPF nº 575.672.049-91, economiário, nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, e após pessoalmente intimados na data de 07 de agosto de 2023, HUGO LEONARD DE MORAES PRETO e TAIS ALESSANDRA CASALE DE MORAES PRETO, já qualificados 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 dos registros nº 03 e 04 desta matrícula. 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 nº IN01007180C. Valor base de cálculo do ITBI R\$. 180.978,37. Protocolado sob nº 270.075 em 20/07/2023. Selo digital: 120394331MH0036043 38CR230

  
Nathana Ceculo Passarelo  
Escrevente Autorizada

  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta  
Matrícula nº 50.469: Apartamento 404 - Bloco C

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Mat. 81679 - Pagina: 4/4 - PROT. 270075 - CNM 120394.2.0081679-55

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

|               |           |
|---------------|-----------|
| MATRÍCULA Nº  | FICHA     |
| <b>81.679</b> | <b>02</b> |
|               | VERSO     |

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 120394.2.0081679-55  
 Protocolos em Contraditório: Prot.: 271311 - Dt. Prot.: 05/09/2023 - Nat.: Penhora Online - Execução Civil - Proc.: 1002025-24.2020.8.26.60533 - Of.: PH000482526 - Dt Tit.: 05/09/2023, Prot.: 270075 - Dt. Prot.: 20/07/2023 - Nat.: Intimação - Dt Tit.: 20/07/2023



1203943C3OV003604339YA239

Santa Bárbara D'Oeste, 29 de novembro de 2023 - 09:19

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 |
|---------|--------|-------|------------|----------|----------------|--------------|-------|
| 40,91   | 11,63  | 7,96  | 2,15       | 2,81     | 2,05           | 1,96         | 69,47 |

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b5c4e4b4b-f2a6-49a7-9db3-57bd5daab104

Este documento foi assinado digitalmente por EDUARDO ANEZIO - 29/11/2023 09:45  
Certidão emitida pelo SIRET