

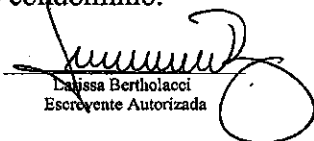
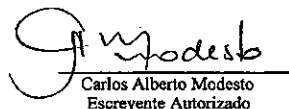
Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
98.962**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
98.962FICHA
01**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 14**, localizado no **1º andar ou 1º pavimento da Torre 05**, do Condomínio Residencial **"VIVA E REALIZE - SANTA BÁRBARA"**, nesta cidade, perímetro urbano, com frente para a Rua Alécio Biondi, nº 411, no loteamento denominado Recreio Alvorada, possuindo 43,550m² de área privativa coberta edificada, 5,781m² de área comum coberta edificada, totalizando 49,331m² de área edificada, que somada com a área comum descoberta de divisão não proporcional de 9,90m² (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 37,598m², perfaz a área total de 96,829m², correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,003971%, tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento indeterminada de uso comum.

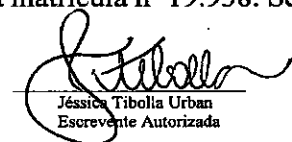
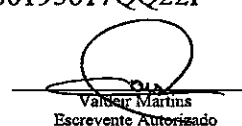
PROPRIETÁRIA: VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Avenida Conceição, nº 2.945, Sala 3, Vila Areal, em Indaiatuba-SP, inscrita no CNPJ sob nº 41.773.580/0001-37, NIRE nº 35237138084.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 11 da matrícula 19.938, datado de 23/06/2021 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 13 da mesma matrícula, datada de 22/10/2021, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 02 de fevereiro de 2022. Protocolado sob nº 256.748 em 27/01/2022. Selo digital: 120394311QQ000191448UA22Z

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 19.938 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada
Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV- 01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de março de 2022. 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**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, 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, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA - Contrato nº 8.7877.1324793-6, datado de 19 de janeiro de 2022, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 15.110.434,00 (quinze milhões e cento e dez mil e quatrocentos e trinta e quatro reais), destinado a construção do empreendimento **"Condomínio Residencial Viva e Realize - Santa Bárbara"**. A referida hipoteca é garantida por 128 unidades do empreendimento, conforme registro nº 16 da matrícula nº 19.938. Selo digital: 120394331IG000195617QQ22P


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada
Valdeir Martins
Escrivente AutorizadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8A9ZH-YWF8V-CU52W-87HR5>**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado**Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto**Matrícula nº 19.938: Apartamento 14 - Torre 05**Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Mat. 98962 - Pagina: 2/4 - PROT. 291531 - CNM 120394.2.0098962-04

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

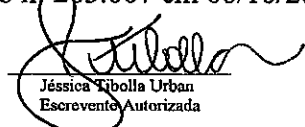
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

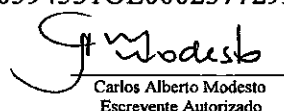
MATRÍCULA Nº
98.962

FICHA
01

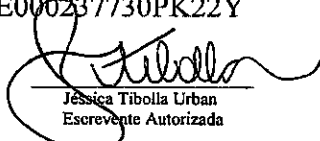
VERSO

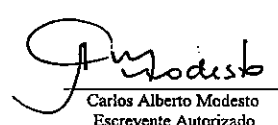
AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de outubro de 2022. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1505431-0, datado de 21 de setembro de 2022, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 118.050,26. Protocolado sob nº 263.007 em 06/10/2022. Selo Digital: 120394331OL000237729DW22B


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

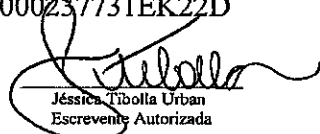

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

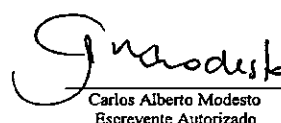
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de outubro de 2022. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção, com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1505431-0. **Data:** 21 de setembro de 2022. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 14 da Torre 05 do Condomínio Residencial "Viva e Realize - Santa Bárbara". **Transmitente:** VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** RAIANE DA SILVA ARAUJO, brasileira, solteira, nascida em 29/02/2004, atendente, RG/SP nº 67.065.860-1, CPF nº 163.818.174-88, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua da Boa Vontade, nº 210, Jardim Vista Alegre. **Valor:** R\$ 15.873,59 (quinze mil, oitocentos e setenta e três reais e cinquenta e nove centavos). **ITBI:** R\$ 214.000,00. Protocolado sob nº 263.007 em 06/10/2022. Selo Digital: 120394321EE000237730PK22Y


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de outubro de 2022. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** RAIANE DA SILVA ARAUJO, já qualificada. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, quadra 4, lotes 3/4, Setor Bancário Sul, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 107.376,90 (cento e sete mil, trezentos e setenta e seis reais e noventa centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 86.770,10. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 19.853,00. **Financiamento:** R\$ 107.376,90. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, 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 as condições constantes do título. Protocolado sob nº 263.007 em 06/10/2022. Selo Digital: 120394321QJ000237731EK22D


Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de janeiro de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do

Continua fls 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8A9ZH-YWF8V-CU52W-87HR5>

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antônio 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

MATRÍCULA Nº
98.962

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
98.962

FICHA
02

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Condomínio denominado "VIVA E REALIZE - SANTA BÁRBARA" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 19 e registro nº 21 da matrícula nº 19.938, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 98.962**, referente ao **apartamento 14 da Torre 05, já concluído**, como dispõe o item 223.6 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394311UD005874185FI25O e 120394331ET005874184QG25X

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/98.962 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de janeiro de 2025. 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: 15.06124.23.06.0001.05.012. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394331TR005874186MF256

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/98.962- ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de janeiro de 2025. A requerimento da Incorporadora VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, já qualificada, instruído do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, datado de 09 de dezembro de 2024, a **unidade autônoma** identificada pelo **apartamento nº 14, da Torre 05**, foi atribuída a **RAIANE DA SILVA ARAUJO**, já qualificada, pelo valor de R\$ R\$ 198.126,41 (cento e noventa e oito mil, cento e vinte e seis reais e quarenta e um 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 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394321HB005874187JP25T

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/98.962 - 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 04 desta matrícula. Foi realizada diligência para a intimação pessoal da devedora fiduciante **Raiane da Silva Araujo**, já qualificada, no endereço informado 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. A diligência ocorreu no dia 04/11/2025, resultando na informação de que a devedora não foi encontrada nos endereços indicados uma vez que é

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8A9ZH-YWF8V-CU52W-87HR5>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 19.938: Apartamento 14 - Torre 05

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

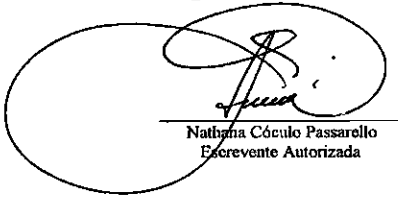
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

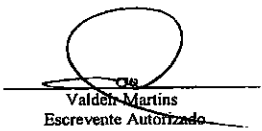
MATRÍCULA Nº
98.962

FICHA
02

VERSO

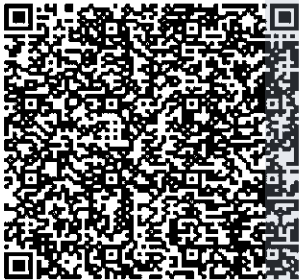
desconhecida no imóvel dado em garantia e não consta no cadastro de moradores ou proprietários do condomínio e no endereço constante do contrato de aquisição, a informação obtida é de que a devedora também é desconhecida no local, ante a impossibilidade de intimação pessoal do devedor fiduciante no endereço constante do contrato e no endereço do imóvel dado em garantia em cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei nº 9.514/97, foi procedida também em data de 29 de janeiro de 2026 a diligência de intimação eletrônica ao endereço de contato (e-mail) declarado ao contrato, a qual também restou infrutífera, conforme segue certificado ao procedimento de execução extrajudicial. Diante da impossibilidade de localização da devedora 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 04, 05 e 06 de março 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 elaborado sob a forma de documento eletrônico, 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 IN01469999C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 195.285,59. Protocolado sob nº 291.531 em 14/10/2025. Selo digital: 120394331BM005992011PO264


Nathana Cócilo Passarello
Escrevente Autorizada


Valden Martins
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. CNM 120394.2.0098962-04
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 29 de julho de 2026 - 08:56

1203943C3NG005992012QV26K

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/8A9ZH-YWF8V-CU52W-87HR5>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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

Tela de Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

