

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

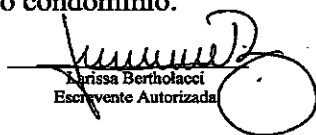
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº
98.853MATRÍCULA Nº
98.853FICHA
01Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 37**, localizado no **3º andar ou 3º pavimento da Torre 01**, do Condomínio Residencial **"VIVA E REALIZE - SANTA BÁRBARA"**, nesta cidade, perímetro urbano, com frente para a Rua Alcécio Biondi, nº 411, no loteamento denominado Recreio Alvorada, possuindo 41,460m² de área privativa coberta edificada, 5,512m² de área comum coberta edificada, totalizando 46,972m² 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 35,853m², perfaz a área total de 92,725m², correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,003787%, 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.

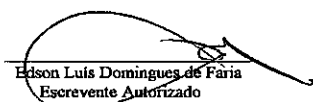
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 11 da matrícula 19.938, datado de 23/06/2021 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 13 da mesma matrícula, datada de 22/10/2021, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 02 de fevereiro de 2022. Protocolado sob nº 256.748 em 27/01/2022. Selo digital: 120394311WE000191596PJ22I

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


Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

AV- 01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de maio de 2023. 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 8.7877.1565405-9, datado de 30 de novembro de 2022, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$19.146.002,00 (dezenove milhões, cento e quarenta e seis mil e dois reais), destinado a construção do empreendimento denominado **"Viva e Realize - Santa Bárbara"**. A referida hipoteca é garantida por 128 unidades do empreendimento, conforme registro nº 17 da matrícula nº 19.938. Selo digital: 120394331QY000273652BI23V


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado


Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WN4V4-APVH6-BLHDK-PQ4ZG>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 19.938: Apartamento 37 - Torre 01

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



Valide aqui
este documento

Mat. 98853 - Pagina: 2/4 - PROT. 290086 - CNM 120394.2.0098853-40

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
98.853

FICHA
01

VERSO

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de janeiro de 2024. 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 8.7877.1869683-6, datado de 26 de dezembro de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 149.578,14. Protocolado sob nº 274.601 em 16/01/2024. Selo Digital: 120394331LS003615287PD241


Jéssica Moraes Machado
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de janeiro de 2024. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1869683-6. **Data:** 26 de dezembro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 37 da Torre 01 do Condomínio Residencial "Viva e Realize - Santa Bárbara". **Transmitente:** VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** JAYSSON VINICIUS FOGAÇA PEDRO, brasileiro, solteiro, nascido em 13/07/1999, músico, RG/SP nº 62.249.828-9, CPF nº 513.113.848-55, residente e domiciliado em Americana-SP, na Rua Japão, nº 25, Morada do Sol, e DARIANE LUMENA DOS SANTOS, brasileira, solteira, nascida em 15/09/2003, governanta de hotel, camareira, porteira, cozinheira e garçom, RG/SP nº 65.489.904-6, CPF nº 564.811.398-64, residente e domiciliada em Americana-SP, na Rua Japão, nº 25, Morada do Sol. **Valor:** R\$ 15.157,94 (quinze mil, cento e cinquenta e sete reais e noventa e quatro centavos). Foi declarado no título pela transmitente que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante, razão pela qual está dispensada de apresentar a comprovação da regularidade fiscal. **ITBI:** R\$ 219.000,00. Protocolado sob nº 274.601 em 16/01/2024. Selo Digital: 120394321HE003 615288PK249


Jéssica Moraes Machado
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de janeiro de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** JAYSSON VINICIUS FOGAÇA PEDRO e DARIANE LUMENA DOS SANTOS, solteiros, já qualificados. **Credora:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 165.546,66 (cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos). **Prazo de amortização:** 420 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 53.453,34. **Financiamento:** R\$ 165.546,66. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, 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, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 274.601 em 16/01/2024. Selo Digital: 120394321PY003615289MB24S


Jéssica Moraes Machado
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Continua fls 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WN4V4-APVH6-BLHDK-PQ4ZG>
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

Índice de Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
98.853

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
98.853

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 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 98.853**, referente ao **apartamento 37 da Torre 01, 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: 120394311AY005873640AC25V e 120394331JO005873639LY25H

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/98.853 - 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: 15.06124.23.06.0001.01.031. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394331GQ005873641NU257

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/98.853- 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 37, da Torre 01**, foi atribuída a **JAYSSON VINÍCIUS FOGAÇA PEDRO e DARIANE LUMENA DOS SANTOS**, já qualificados, pelo valor de R\$ R\$ 203.842,06 (duzentos e três mil, oitocentos e quarenta e dois reais e seis 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: 120394321SJ005873642BL25J

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/98.853 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 29 de junho de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana, e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, após decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a **consolidação da propriedade do imóvel em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação dos devedores fiduciários, Jaysson Vinicius Fogaça Pedro e Dariane Lumena dos Santos, já qualificados, nos dias **05/09/2025 e 16/10/2025**, no endereço do imóvel dado em garantia, bem como, em endereço constante do contrato de aquisição, tudo conforme estatui o item 242 e

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WN4V4-APVH6-BLHDK-PQ4ZG>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 19.938: Apartamento 37 - Torre 01

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



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
98.853

FICHA
02

VERSO

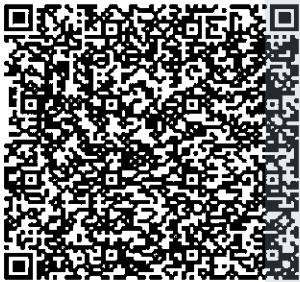
subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II, resultando na informação de que os mesmos não foram encontrados, uma vez que é desconhecido no imóvel dado em garantia, não consta no cadastro de moradores ou proprietários do condomínio, e no endereço constante do contrato de aquisição, a informação obtida é de que os devedores se mudaram para Amsterdã, na Holanda, encontrando-se atualmente em local incerto e não sabido, ante a impossibilidade de intimação pessoal dos devedores fiduciários em cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei n.º 9.514/97, foi procedida também em **20 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. Destarte, após novo requerimento da credora fiduciária, os devedores fiduciários foram intimados através de editais publicados no Diário Registral nas datas de **25, 26 e 27 de fevereiro de 2026**, conforme os ditames do art. 37-C da Lei n.º 9.514/97 e do subitem 418.17.1 e precedentes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de 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 IN01439854C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 220.530,52. Protocolado sob nº 290.086 em 20/08/2025. Selo Digital: 120394331NJ005988844CL268

Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada

Marcelo Azanha
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 120394.2.0098853-40
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 13 de julho de 2026 - 11:10

1203943C3KV005988845ID26R

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/WN4V4-APVH6-BLHDK-PQ4ZG>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto