

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
98.832**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
98.832FICHA
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 12**, localizado no **1º andar ou 1º pavimento** da **Torre 01**, 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 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: 120394311SG000191428AT220

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, 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: 120394331AD000273568SH230

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado
Valden Martins
Escrivente Autorizado

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U7LH9-KAS8K-T2XV9-FJAAM>
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 12 - Torre 01

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Mat. 98832 - Pagina: 2/4 - PROT. 290218 - CNM 120394.2.0098832-06

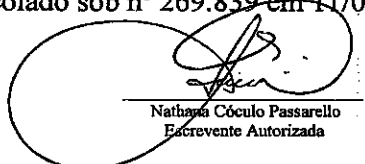
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº	FICHA
98.832	01
	VERSO

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

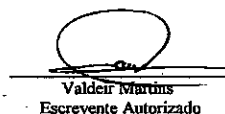
AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de julho de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e do Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1721073-5, datado de 28 de junho de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base: R\$ 149.578,14. Protocolado sob nº 269.839 em 11/07/2023. Selo Digital: 120394331XL000287368LP23T


Nathana Cículo Passarello
Escrivente Autorizada

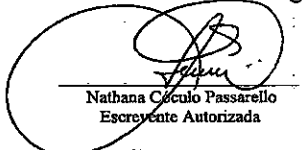

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

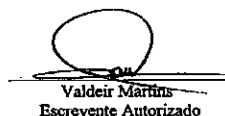
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de julho de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1721073-5. **Data:** 28 de junho de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 12 da Torre 01 do "Condomínio Viva e Realize - Santa Bárbara". **Transmitente:** VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** LAÉRCIO THIAGO, brasileiro, divorciado, servidor público estadual, portador do RG/SP nº 13.634.818-X, inscrito no CPF nº 055.607.008-94, residente e domiciliado na Rua Guilherme Klavin, nº 279, Jardim Marajoara, na cidade de Nova Odessa/SP. **Valor:** R\$ 15.157,94 (quinze mil, cento e cinquenta e sete reais e noventa e quatro centavos). **ITBI:** R\$ 219.000,00. Protocolado sob nº 269.839 em 11/07/2023. Selo Digital: 120394321YE000287369TR23M


Nathana Cículo Passarello
Escrivente Autorizada


Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de julho de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** LAÉRCIO THIAGO, já qualificado. **Credora:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF. **Dívida:** R\$ 171.200,00 (cento e setenta e um mil e duzentos reais). **Prazo de amortização:** 223 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\$ 47.800,00. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 171.200,00. 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 ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 269.839 em 11/07/2023. Selo Digital: 120394321NY000287370FA23I


Nathana Cículo Passarello
Escrivente Autorizada


Valdeir Martins
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/U7LH9-KAS8K-T2XV9-FJAAM>
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

ridigital





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
98.832

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
98.832

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 98.832**, referente ao **apartamento 12 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: 120394311VJ005873535LQ25S e 120394331UH005873534SD25E

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/98.832 - 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: 15.06124.23.06.0001.01.010. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394331RJ005873536TY256

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/98.832- 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 12, da Torre 01**, foi atribuída a **LAERCIO THIAGO**, já qualificado, 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: 120394321GB005873537PI251

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV- 08/98.832 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 21 de julho de 2026. A requerimento da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei n.º 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 dos registros n.º 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação do devedor fiduciante Laércio Thiago, já qualificado, no endereço do imóvel dado em garantia, bem como em endereço constante do contrato de aquisição, tudo conforme estatui o item 242 e 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, nos dias **11/09/2025 e 22/10/2025**, resultando na informação de que o mesmo não foi encontrado nos endereços indicados uma vez que é desconhecido 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 o devedor não reside mais no local e que desconhecem seu

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U7LH9-KAS8K-T2XV9-FJAM>
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 12 - Torre 01

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

todos os registros de imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

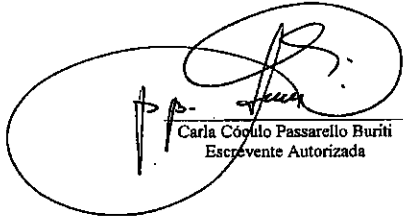
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

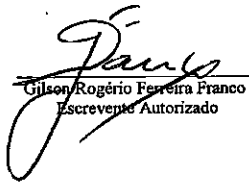
MATRÍCULA Nº
98.832

FICHA
02

VERSO

atual endereço, 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 n.º 9.514/97, foi procedida também em data de **22 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, o devedor fiduciante foi intimado 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 n.º IN01443708C, valor base de cálculo do ITBI R\$ 222.373,69. Título protocolado sob o n.º 290.218 em 26/08/2025. Selo digital: 120394331LT005993111VJ26D


Carla Córdula Passarelli Buriti
Escrevente Autorizada


Gilson Rogério Ferreira Franco
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 120394.2.0098832-06
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 31 de julho de 2026 - 08:55

1203943C3JS005993112BP264

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/U7LH9-KAS8K-T2XV9-FJAAM>
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