

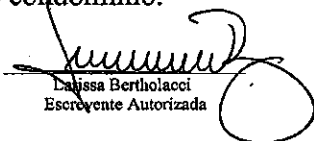
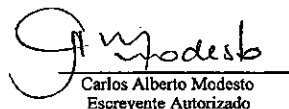
Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
98.962**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
98.962FICHA
01**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

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.

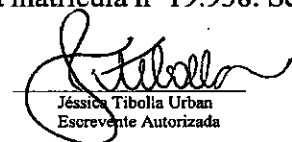
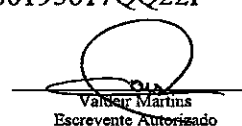
PROPRIETÁRIA: VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Avenida Conceição, nº 2.945, Sala 3, Vila Areal, em Indaiatuba-SP, inscrita no CNPJ sob nº 41.773.580/0001-37, NIRE nº 35237138084.

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

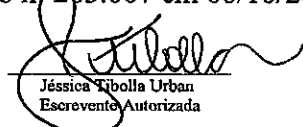
98.962

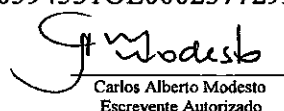
FICHA

01

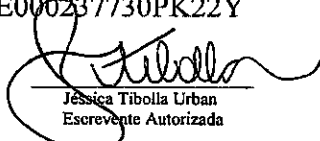
VERSO

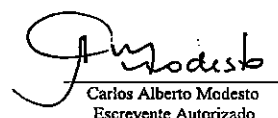
AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de outubro de 2022. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1505431-0, datado de 21 de setembro de 2022, averba-se o cancelamento da hipoteca 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

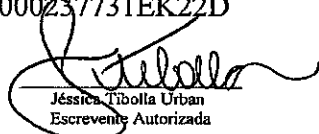

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

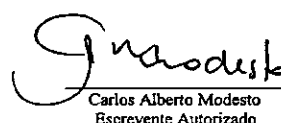
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de outubro de 2022. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção, com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1505431-0. **Data:** 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

onr



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

MATRÍCULA Nº

98.962

FICHA

02

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

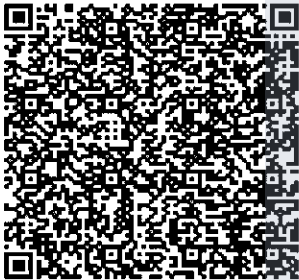
desconhecida no imóvel dado em garantia e não consta no cadastro de moradores ou proprietários do condomínio e no endereço constante do contrato de aquisição, a informação obtida é de que a devedora também é desconhecida no local, ante a impossibilidade de intimação pessoal do devedor fiduciante no endereço 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