

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

98.958

MATRÍCULA Nº

98.958

FICHA

01

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 08**, localizado no **pavimento térreo** 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, 6,070m² de área comum coberta edificada, totalizando 49,620m² de área edificada, que somada com a área privativa descoberta de 22,520m² (quintal), mais a área comum descoberta de divisão não proporcional de 9,90m² (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 39,477m², perfaz a área total de 121,517m², correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,004169%, 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: 120394311RM000191415KM22V

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: 120394331LE000195601XH22A

Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKASV-ENLYL-2KN6F-Z4MNNW>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 19.938: Apartamento 08 - Torre 05

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial SubstitutoDocumento 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. 98958 - Pagina: 2/4 - PROT. 291417 - CNM 120394.2.0098958-16

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
98.958

FICHA
01

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de março 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 8.7877.1617198-1, datado de 14 de fevereiro de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor Base: R\$ 118.050,26. Protocolado sob nº 266.693 em 06/03/2023. Selo Digital: 120394331JA000263905LW23Q

Nathana Cícilo Passarello
Escrivente Autorizada

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de março 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:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1617198-1. **Data:** 14 de fevereiro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 08 da Torre 05 do Condomínio Residencial "Viva e Realize - Santa Bárbara". **Transmitente:** VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** BRUNO MARIN ROFINO, brasileiro, solteiro, nascido em 25/10/1993, enfermeiro e nutricionista, portador do RG/SP nº 49.059.253, inscrito no CPF nº 430.771.668-01, residente e domiciliado na Rua Luxemburgo, nº 466, Jardim Europa I, nesta cidade. **Valor:** R\$ 16.665,07 (dezesesseis mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e sete centavos). **ITBI:** R\$ 235.000,00. Protocolado sob nº 266.693 em 06/03/2023. Selo Digital: 120394321PD000263906NM23T

Nathana Cícilo Passarello
Escrivente Autorizada

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de março de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** BRUNO MARIN ROFINO, 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\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 47.000,00. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 188.000,00. 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 266.693 em 06/03/2023. Selo Digital: 120394321AH000263907LA239

Nathana Cícilo 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 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

Continua fls 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKASV-ENLYL-2KN6F-Z4MNNW>
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

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
98.958

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
98.958

FICHA
02

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 98.958**, referente ao **apartamento 08 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: 120394311AC0058741651Q25D e 120394331VA005874164LT25X

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/98.958 - 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: 15.06124.23.06.0001.05.008. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394331XE005874166EF25L

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/98.958- 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 08, da Torre 05**, foi atribuída a **BRUNO MARIN ROFINO**, já qualificado, pelo valor de R\$ R\$ 218.334,93 (duzentos e dezoito mil, trezentos e trinta e quatro reais e noventa e três 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: 120394321YH005874167ED25K

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/98.958 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de fevereiro de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana, nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante, Bruno Marin Rofino, já qualificado, e conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação, datado de 30 de outubro de 2025, ora apenso ao procedimento de execução extrajudicial. Assim, 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 do registro nº 04 desta. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico e 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 IN01468291C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 244.527,70. Protocolado sob nº 291.417 em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKASV-ENLYL-2KN6F-Z4MNNW>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 19.938: Apartamento 08 - Torre 05
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

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

Mat. 98958 - Pagina: 4/4 - PROT. 291417 - CNM 120394.2.0098958-16

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

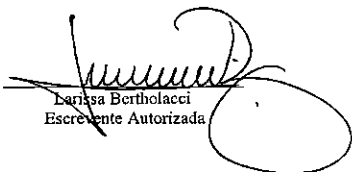
98.958

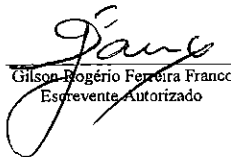
FICHA

02

VERSO

09/10/2025: Selo Digital: 120394331HG005966851HT26E


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Gilson Rogério Ferreira Franco
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 120394.2.0098958-16
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 5 de março de 2026 - 14:33

1203943C3EF005966852RH26E

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/QKASV-ENLYL-2KN6F-Z4MNNW>
REGISTRO DE IMOVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto