

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
89.069

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
89.069FICHA
01

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 34**, localizado no 4º pavimento da **Bloco 04** do Condomínio "**RESIDENCIAL FORLIFE VENTURA**", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Professora Clarice Baruque Dodson, nº 861, no local denominado Bairro Barroco, possuindo 39,32m² de área privativa, 61,519m² de área de uso comum, totalizando 100,839m², com uma fração ideal de 0,75310% no terreno, com direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta de estacionamento.

PROPRIETÁRIA: **SEQUOIA INCORPORADORA SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 33.982.171/0001-12, com sede na cidade de São Paulo - SP, à Rua do Rocio, nº 291, 2º andar, conjunto 21,

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 08 da matrícula nº 54.177, datado de 26/09/2019 e Registro da Incorporação Imobiliária nº 13 da mesma matrícula, datado de 15/10/2019, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 23 de outubro de 2019. Protocolado sob o nº 240.099 em 18/10/2019. Selo digital: 120394311QV000062774WH196.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 54.177 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de janeiro de 2020. Procedese a esta averbação para constar que sobre a fração ideal do terreno e ao futuro apartamento desta ficha, recai **hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, 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 - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Contrato nº 8.7877.0744054-I, datado de 09 de dezembro de 2019, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 10.447.336,00 (dez milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, trezentos e trinta e seis reais), destinado a construção do empreendimento denominado "**Residencial Forlife Ventura**". A referida hipoteca é garantida pelos 132 apartamentos, conforme registro nº 16 da matrícula nº 54.177. Selo digital: 120394331PX000074235NT20N.

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 16 de julho de 2020. 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 8.7877.0837123-3, datado de 26 de maio de 2020, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 79.146,48. Protocolado sob nº 244.023 em 07/07/2020. Selo digital: 120394331JW00007954EW206.

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

CONT. NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWH4-AT4XX-JWZTE-X3HF5>Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial SubstitutoDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 54.177: Apartamento 34 - Bloco 04

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDocumento 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. 89069 - Pagina: 2/4 - PROT. 291145 - CNM 120394.2.0089069-01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

89.069

FICHA

01

VERSO

R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 16 de julho de 2020. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 8.7877.0837123-3, datado de 26 de maio de 2020, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,75310% do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 34 do Bloco 04 do "Residencial Forlife Ventura". **Transmitente:** SEQUOIA INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada. **Adquirentes:** LUCAS PASCHOALIN AUAD, nascido em 22/03/1998, mecânico de manutenção, RG/SP. 506298656, CPF. 438.313.918-31, e sua mulher com a qual é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, LUANA BALLE DE SOUZA AUAD, nascida em 16/11/2000, vendedora, RG/SP. 575111938, CPF. 486.584.348-50, brasileiros, residentes e domiciliados em Americana - SP, na Rua Jorge F Gustavo Berggren, nº 885, Vila Mariana. **Valor:** R\$ 28.618,63 (vinte e oito mil, seiscentos e dezoito reais e sessenta e três centavos). **ITBI:** R\$ 180.000,00. Protocolado sob nº 244.023 em 07/07/2020. Selo digital: 120394321YC000097955 NP201.

Vinícius Alcide Stara
Escrivente Autorizado

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 16 de julho de 2020. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** LUCAS PASCHOALIN AUAD e sua mulher LUANA BALLE DE SOUZA AUAD, já qualificados. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 142.465,00 (cento e quarenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais). **Prazo de amortização:** 360 meses. O valor destinado à aquisição do imóvel é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 35.000,00 de recursos próprios, R\$ 2.535,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 142.465,00 de financiamento. **Valor do imóvel para fins de venda em leilão:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Com a constituição da propriedade fiduciária, 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 244.023 em 07/07/2020. Selo digital: 120394321AF000097957CU208.

Vinícius Alcide Stara
Escrivente Autorizado

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de março de 2022. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do Condomínio denominado "RESIDENCIAL FORLIFE VENTURA" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 19 e registro nº 21 da matrícula nº 54.177, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 89.069**, referente ao **apartamento 34 do Bloco 4**, já **concluído**, como dispõe o item 222 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como sendo de padrão normal. Protocolado sob nº 256.763 em 28/01/2022. Selo digital: 120394311WT000196312AK22V e 120394331IJ000196311IH22U

Vinícius Alcide Stara
Escrivente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

continua fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWH4-AT4XX-JWZTE-X3HF5>

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

89.069

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

89.069

FICHA

02

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

AV-06/89.069 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de março de 2022. 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: 15.07364.31.35.0001.04.016. Protocolado sob nº 256.763 em 28/01/2022. Selo digital: 120394331AY000196313NP226

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente AutorizadoCarlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

R-07/89.069- ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de março de 2022. A requerimento da Incorporadora SEQUOIA INCORPORADORA SPE LTDA., já qualificada, formalizado nos moldes do item 219.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a unidade autônoma identificada pelo apartamento nº 34 do Bloco 4, foi atribuída a LUCAS PASCHOALIN AUAD e sua mulher LUANA BALLEs DE SOUZA AUAD, já qualificados, pelo valor de R\$ 151.381,37 (cento e cinquenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta e sete 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 256.763 em 28/01/2022. Selo digital: 120394321YM000196315JS221

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente AutorizadoCarlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-08/89.069 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 29 de janeiro 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 intimados os devedores fiduciários, Lucas Paschoalin Auad e Luana Balles de Souza Auad, ambos já qualificados, conforme demonstra os certificados de recebimento de intimação, datados de 01 de novembro de 2025, ora apensos ao procedimento de execução extrajudicial, e, 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 IN01464260C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 187.312,24. Protocolado sob nº 291.145 em 30/09/2025. Selo Digital: 120394331WH005963260IH26M

Larissa Bertholacci
Escrevente AutorizadaValdeir Martins
Escrevente AutorizadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWH4-AT4XX-JWZTE-X3HF5>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial SubstitutoDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDocumento 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. 89069 - Pagina: 4/4 - PROT. 291145 - CNM 120394.2.0089069-01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

89.069

FICHA

02

VERSO

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 120394.2.0089069-01

Protocolos em Contraditório:



1203943C3OQ005963261WK26M

Santa Bárbara D'Oeste, 11 de fevereiro de 2026 - 15:14

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/ABWH4-AT4XX-JWZTE-X3HF5>

REGISTRO DE IMOVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado