

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
98.860**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
98.860FICHA
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 06**, localizado no **pavimento térreo da Torre 02**, 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, adaptável à pessoas com deficiência (PCD), possuindo 41,460m² de área privativa coberta edificada, 5,800m² de área comum coberta edificada, totalizando 47,260m² de área edificada, que somada com a área privativa descoberta de 22,480m² (quintal), mais a área comum descoberta de divisão não proporcional de 9,90m² (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 37,723m², perfaz a área total de 117,363m², correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,003984%, 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: 120394311WO000191396PA22V

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: 120394331OE000273554AP234

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/4V6GX-SVY6F-3XKB6-KM9R7>

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 06 - Torre 02

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. 98860 - Pagina: 2/4 - PROT. 289882 - CNM 120394.2.0098860-19

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

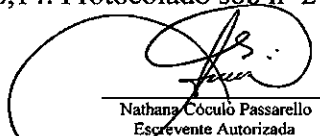
MATRÍCULA Nº
98.860

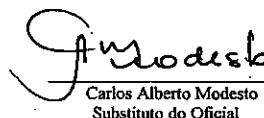
FICHA
01

VERSO

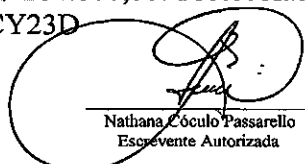
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

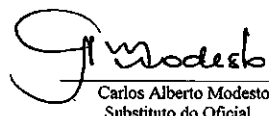
AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 06 de novembro de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e do Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1753799-8, datado de 04 de outubro de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base: R\$ 149.578,14. Protocolado sob nº 272.734 em 30/10/2023. Selo Digital:


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada

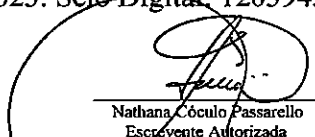

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

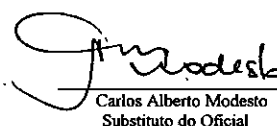
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 06 de novembro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1753799-8. **Data:** 04 de outubro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 06 da Torre 02, do Condomínio Residencial "Viva e Realize - Santa Bárbara". **Transmitente:** VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** FLAVIA CRISTINA BATISTELA BISPO, brasileira, divorciada, secretária e assemelhados, portadora do RG/SP nº 32.904.166-6, inscrita no CPF nº 281.530.758-88, residente e domiciliada na Rua Eduardo Camargo, nº 313, Conjunto Habitacional Francisco, nesta cidade. **Valor:** R\$ 15.946,46 (quinze mil, novecentos e quarenta e seis reais e quarenta e seis centavos). **ITBI:** R\$ 264.000,00. Protocolado sob nº 272.734 em 30/10/2023. Selo Digital: 120394321CD003600675CY23D


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 06 de novembro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedora:** FLAVIA CRISTINA BATISTELA BISPO, já qualificada. **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\$ 182.956,27 (cento e oitenta e dois mil, novecentos e cinquenta e seis reais e vinte e sete centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 80.413,73. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 630,00. **Financiamento:** R\$ 182.956,27. 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 272.734 em 30/10/2023. Selo Digital: 120394321NJ003600676TY231


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de janeiro de 2025. A requerimento da incorporadora, já

Continua fls 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V6GX-SVY6F-3XKB6-KM9R7>

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 documentoMATRÍCULA Nº
98.860**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
98.860FICHA
02**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

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 98.860**, referente ao **apartamento 06 da Torre 02, 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: 120394311XB005873675LQ25Q e 120394331BO005873674FX25C

Edson Luis Domingues de Faria
Escritor Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/98.860 - 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: 15.06124.23.06.0001.02.006. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394331IV005873676PY25A

Edson Luis Domingues de Faria
Escritor Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/98.860- 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 06, da Torre 02**, foi atribuída a **FLAVIA CRISTINA BATISTELA BISPO**, já qualificada, pelo valor de R\$ R\$ 248.053,54 (duzentos e quarenta e oito mil e cinquenta e três reais e cinquenta e quatro 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: 120394321NF005873677VO25U

Edson Luis Domingues de Faria
Escritor Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/98.860 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 27 de novembro de 2025. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada neste ato por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimada a devedora fiduciante Flavia Cristina Batistela Bispo, já qualificada, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 06 de setembro 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 IN01437156C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 238.097,00. Protocolado sob nº 289.882 em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V6GX-SVY6F-3XKB6-KM9R7>
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 06 - Torre 02

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

98.860

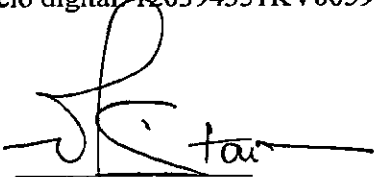
FICHA

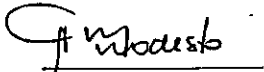
02

VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

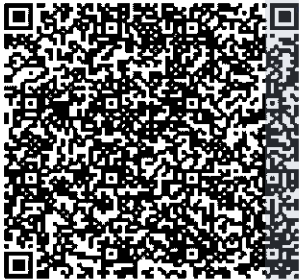
19/08/2025. Selo digital: 120394331KV005953570NC25Y


Vinicius Alcalde Stara
Escrivente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

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 120394.2.0098860-19
Protocolos em Contraditório: Prot.: 289882 - Dt. Prot.: 19/08/2025 - Nat.: Intimação



Santa Bárbara D'Oeste, 1 de dezembro de 2025 - 14:28

1203943C3SN005953571WT25W

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Mín. 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/4V6GX-SVY6F-3XKB6-KM9R7>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado