



Valide aqui
este documento

Protocolo Certidão: 688.226 26/02/2026 | 17:02:44 | 01

CNM: 121103.2.0176227-2/
489.215

CNM: 121103.2.0176227-24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matrícula
176.227

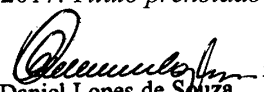
ficha
01

IMÓVEL: Apartamento nº "62A", tipo A2, localizado no 7º pavimento tipo (6º andar), do **Bloco 'A' do CONDOMÍNIO VIVA VISTA ENCANTO**, sito na Avenida E, nº 95, lote 02 quadra F, no loteamento Residencial Viva Vista, distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possui área privativa total 50,470 m2, área de uso comum 64,250 m2, área real total 114,720 m2, fração ideal (%) 1,08970%, fração ideal (m2 terreno) 60,49 m2, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta indeterminada, localizada no pavimento térreo.

PROPRIETÁRIA: **VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 17.171.253/0001-20, com sede na Avenida José de Souza Campos, nº 753, sala 2 C, Cambuí, na cidade de Campinas-SP.

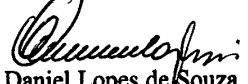
REGISTRO ANTERIOR: Av.2, de 17.12.2014, Incorporação Imobiliária: R.1, de 31.08.2012, Instituição e Especificação de Condomínio: R.12, de 25.05.2017, ambos da matrícula nº 135.153, (livro 3-Convenção nº 9592), todas desta Serventia.

Sumaré, 25 de maio de 2017. *Título prenotado sob n 321.019 em 12 de maio de 2017.*


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

AV.1/176227-Sumaré, 25 de maio de 2017.
Título prenotado sob nº 321.019 em 12 de maio de 2017.

TRANSPORTE: Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta **HIPOTECA**, e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco-SP, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, tendo como devedora **VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, para garantia da abertura de crédito no valor de **R\$6.094.000,00**, cujo teor consta no R.3, retificada, na Av.5, e 7, e aditada na Av.8, da matrícula nº 135.153, desta Serventia.


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

AV.2/176227-Sumaré, 28 de novembro de 2017.
Título prenotado sob nº 330.305 em 08 de novembro de 2017.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica **cancelada a hipoteca** constante na AV.1, desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor **BANCO BRADESCO S.A**, já qualificado a devedora **VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6DQ7-282TY-8FSEE-ZYD6S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

688.226 | 26/02/2026 | 17:02:44 | 02
CNM: 121103.2.0176227-24

CNM: 121103.2.0176227-24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

176.227

ficha

01

IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, nos termos do campo "Informações Adicionais/Ressalvas" do contrato a seguir registrado, que fica digitalizado nesta Serventia.-


Roberto Luz dos Santos
Escrevente Autorizado

R.3/176227-Sumaré, 28 de novembro de 2017.

Título prenotado sob nº 330.305 em 08 de novembro de 2017.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia-SFH, com utilização dos recursos da conta vinculada do devedor/fiduciante, nº 1.4444.1034496-9, firmado em Campinas-SP, aos 21 de agosto de 2017, a proprietária **VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel a **FABRICIO WESLEY DA ROCHA**, RG nº 54.134.611-8-SSP/SP, CPF nº 043.293.829-03, brasileiro, solteiro, servidor público estadual, residente e domiciliado na Avenida Sid Guimarães Leme, nº 40, Jardim Fernanda, Campinas-SP, pelo valor de **R\$175.000,00** pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$37.809,94; Recursos FGTS: R\$8.510,45; Financiamento: R\$128.679,61. *Emolumentos e custas reduzidos em 50%, conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73.*


Roberto Luz dos Santos
Escrevente Autorizado

R.4/176227-Sumaré, 28 de novembro de 2017.

Título prenotado sob nº 330.305 em 08 de novembro de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento mencionado no **R.3**, **FABRICIO WESLEY DA ROCHA**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de **R\$133.439,61**, composto pela integralização dos valores: financiamento concedido pela Caixa: R\$128.679,61; despesas acessórias: R\$4.760,00, que será exigida do fiduciante, juntamente com os encargos e demais acessórios em 420 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no valor inicial de R\$1.411,06 e primeiro vencimento em 21 de setembro de 2017, pactuados juros (reduzidos) anuais à taxa nominal de 9,3396% e efetiva de 9,7500%. O teor do contrato, arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6DQ7-282TY-8FSEE-ZYD6S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

688.226 | 26/02/2026 | 17:02:44 |
CNM: 121103.2.0176227-24

03

CNM- 121103.2.0176227-24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL -

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matrícula
176.227

ficha
02

de R\$175.000,00 para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. *Emolumentos e custas reduzidos em 50%, conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73.*


Roberto Luz dos Santos
Escrevente Autorizado

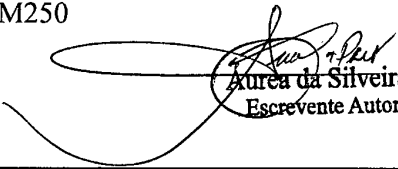
AV.5/176227-Sumaré, 28 de novembro de 2017.
Título prenotado sob nº 330.305 em 08 de novembro de 2017.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo Instrumento mencionado no **R.4**, a credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada **emitiu** a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, na forma Cartular, nº 1.4444.1034496-9, Série 0817, datada de 21 de agosto de 2017, com valor do crédito de R\$133.439,61; todas as demais condições constante no título, que fica digitalizado nesta Serventia.


Roberto Luz dos Santos
Escrevente Autorizado

AV.6/176.227 - Sumaré, 19 de fevereiro de 2025.
Título prenotado sob nº 473.600 em 23 de janeiro de 2025.

CASAMENTO: Conforme Certidão de Casamento - Matrícula nº 117887.01.55.2019.2.00046.239.0012099.62, materializada aos 08 de janeiro de 2025, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Granada-SP, procede-se a presente averbação para constar que em 23 de setembro de 2019, foi realizado o casamento de **FABRICIO WESLEY DA ROCHA** e **DAILSON NOGUEIRA DE SOUZA**, portador RG nº 44.322.869-3-SSP/SP e CPF nº 345.862.408-22, pelo regime da **comunhão parcial de bens**. Não houve alteração de nome dos contraentes.
Selo digital.12110333104736007QNVSM250


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

AV.7/176.227 - Sumaré, 19 de fevereiro de 2025.
Título prenotado sob nº 473.600 em 23 de janeiro de 2025.

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E EMISSÃO DE CÉDULA: Ficam canceladas a **alienação fiduciária** mencionada no **R.4**, bem como a **cédula de crédito imobiliário** constante na **AV.5**, desta matrícula, nos termos da autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no item **2.2** do instrumento particular a seguir registrado, e mediante a Declaração de Ausência de

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6DQ7-282TY-8FSEE-ZYD6S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

688.226 | 26/02/2026 | 17:02:44 | 04
CNM: 121103.2.0176227-24

CNM: 121103.2.0176227-24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

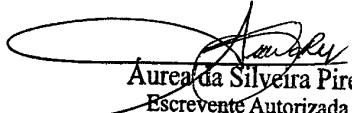
176.227

ficha

02

121103.2.0176227-24

Transferência de CCI, tendo em vista sua não circulação, assinada em Campinas-SP, aos 13 de janeiro de 2024, que fica digitalizada nesta Serventia.
Selo digital.1211033310473600XUV0FE25F


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

R.8/176.227 - Sumaré, 19 de fevereiro de 2025.
Título prenotado sob nº 473.600 em 23 de janeiro de 2025.

VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular - SFH, nº 1.4444.2192939-4, firmado em Campinas-SP, em 10 de novembro de 2023, o proprietário **FABRICIO WESLEY DA ROCHA**, com a outorga uxória de **DAILSON NOGUEIRA DE SOUZA**, vendeu o imóvel a **DEMOSTENES LEANDRO FERNANDES**, CNH nº 05244405360-DETRAN/MG, CPF nº 392.898.398-99, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Júlio Frank de Arruda, nº 25, Apartamento 95, Botafogo, Campinas-SP, pelo valor de **R\$218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais)**. Composição dos Recursos: Financiamento: R\$174.400,00; Próprios: R\$43.600,00.
Selo digital.1211033210473600I2JO47255


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

R.9/176.227 - Sumaré, 19 de fevereiro de 2025.
Título prenotado sob nº 473.600 em 23 de janeiro de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento mencionado no **R.8**, **DEMOSTENES LEANDRO FERNANDES**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia da dívida no valor de **R\$174.400,00 (cento e setenta e quatro mil e quatrocentos reais)**. Condições do Financiamento: a) Número de parcelas: 420; b) Sistema de amortização: SAC; c) Valor inicial: R\$1.850,87; d) Primeiro vencimento: 11/12/2023; e) Taxa de juros anuais reduzidas: nominal 9.4681% - efetiva 9.8900%, enquanto mantidas as condições de redução; f) Prazo de carência (intimação): 30 dias; g) Valor de Leilão: R\$218.000,00.
Selo digital.1211033210473600GCSGKE251


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6DQ7-282TY-8FSEE-ZYD6S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

688.226 | 26/02/2026 | 17:02:44 |
CNM: 121103.2.0176227-24

05

CNM: 121103.2.0176227-24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
SUMARÉ-SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula

176.227

ficha

03

data

19/02/2025

CNM

121103.2.0176227-24

AV.10/176.227 - Sumaré, 19 de fevereiro de 2025.
Título prenotado sob nº 473.600 em 23 de janeiro de 2025.

EMISSION DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada **emitiu** a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, na forma Cartular, nº 1.4444.2192939-4, Série 1123, datada de 10 de novembro de 2023, representativa do crédito objeto do R.9, no valor de R\$174.400,00.
Selo digital.1211033310473600YMBLRC25Z

Aurea da Silva Pires
Escrivente Autorizada

AV.11/176.227 - Sumaré, 19 de fevereiro de 2025.
Título prenotado sob nº 473.600 em 23 de janeiro de 2025.

CADASTRO FISCAL MUNICIPAL: O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sumaré-SP, sob nº **2.260.1375.029.5.01**.
Selo digital.1211033310473600TJJIW025T

Aurea da Silva Pires
Escrivente Autorizada

AV.12/176.227 - Sumaré, 23 de fevereiro de 2026.
Título prenotado sob nº 489.215 em 16 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Florianópolis/SC, aos 16 de janeiro de 2026, e certificação do transcurso do prazo sem purgação da mora no procedimento de intimação do devedor mencionados no R.8, autuado sob **Prenotação nº 489.215**, nesta Serventia, fica **consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em cumprimento ao artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, atribuindo-se para efeitos fiscais o valor de **R\$223.608,60 (duzentos e vinte e três mil e seiscentos e oito reais e sessenta centavos)**. Exibido comprovante de pagamento do ITBI. **-Fica, portanto, cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, constante na AV.10 desta matrícula.**
Selo digital.1211033310489215OMW23L26J

Gisele Morales Ebersol
Registradora Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6DQ7-282TY-8FSEE-ZYD6S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

688.226 | 26/02/2026 | 17:02:47 |
CNM: 121103.2.0176227-24

06



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUMARÉ-SP

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da **matrícula nº 176227**, extraída nos termos do § 2º do Art. 16 e do § único do Art. 17 (inserido pela Lei 11.977/2009), ambos da Lei 6.015/1973, Medida Provisória nº 2.200/02 e Provimento CG nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé. Sumaré/SP, **23 de fevereiro de 2026. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.**

EMOLUMENTOS:

Ao Oficial.....	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
À Secretaria da Fazenda.....	R\$ 8,60
Ao Fundo do Registro Civil.....	R\$ 2,33
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 3,03
Ao Município	R\$ 2,33
Ao Ministério Público.....	R\$ 2,12
TOTAL	R\$ 75,17

PROTOCOLO: 489.215



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo: 1211033C30489215DNRHK4261

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E6DQ7-282TY-8FSEE-ZYD6S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

