



Valide aqui
este documento

Mat. 98888 - Pagina: 1/4 - PROT. 289895 - CNM 120394.2.0098888-32

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
98.888

MATRÍCULA Nº
98.888

FICHA
01

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

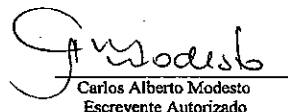
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 02**, localizado no **pavimento térreo da Torre 03**, do Condomínio Residencial "**VIVA E REALIZE - SANTA BÁRBARA**", nesta cidade, perímetro urbano, com frente para a Rua Alécio Biondi, nº 411, no loteamento denominado Recreio Alvorada, adaptável à pessoas com deficiência (PCD), possuindo 41,460m² de área privativa coberta edificada, 5,512m² de área comum coberta edificada, totalizando 46,972m² 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 35,853m², perfaz a área total de 92,725m², correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,003787%, 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.

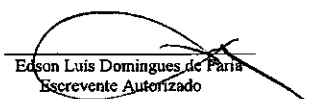
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 11 da matrícula 19.938, datado de 23/06/2021 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 13 da mesma matrícula, datada de 22/10/2021, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 02 de fevereiro de 2022. Protocolado sob nº 256.748 em 27/01/2022. Selo digital: 120394311ID000191365EP22J

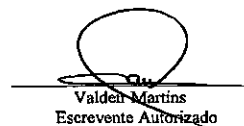
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 19.938 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


Dorissa Bernholzer
Escrevente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Escrevente 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: 120394331YS000273538VE232


Edson Luis Domingues de Paula
Escrevente Autorizado


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PA5J3-Y28KW-PL9TX-ZNCZ4>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 19.938: Apartamento 02 - Torre 03

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. 98888 - Pagina: 2/4 - PROT. 289895 - CNM 120394.2.0098888-32

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

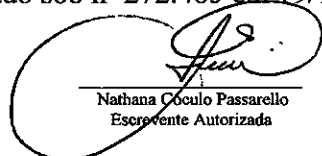
CNS 12.039-4

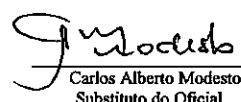
MATRÍCULA Nº
98.888

FICHA
01
VERSO

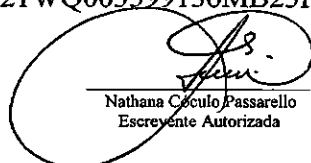
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

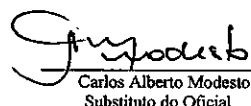
AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de outubro de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e do Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1799431-0, datado de 22 de setembro de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 149.578,14. Protocolado sob nº 272.485 em 19/10/2023. Selo Digital: 120394331OL003599135LM23H


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada

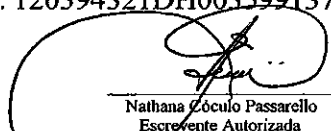

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

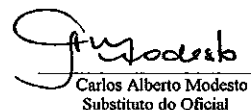
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de outubro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1799431-0. **Data:** 22 de setembro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 02 da Torre 03 do "Condomínio Residencial Viva e Realize - Santa Bárbara". **Transmitente:** VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** MARCIO TADEU DE CARVALHO, brasileiro, solteiro, nascido em 29/12/1978, motorista de veículos de transporte de carga, portador do RG/SP nº 35.495.559, inscrito no CPF nº 288.089.418-25, residente e domiciliado na Avenida Ruth Garrido Roque, nº 730, Bl J - 404, Bosque das Árvores, nesta cidade. **Valor:** R\$ 15.157,94 (quinze mil, cento e cinquenta e sete reais e noventa e quatro centavos). **ITBI:** R\$ 219.000,00. Protocolado sob nº 272.485 em 19/10/2023. Selo Digital: 120394321WQ003599136MB23I


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de outubro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** MARCIO TADEU DE CARVALHO, 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 ¾, na cidade de Brasília/DF. **Dívida:** R\$ 153.981,21 (cento e cinquenta e três mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e um centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 57.824,79. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 7.194,00. **Financiamento:** R\$ 153.981,21. 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 272.485 em 19/10/2023. Selo Digital: 120394321DH003599137PH23D


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/PA5J3-Y28KW-PL9TX-ZNCZ4>
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

Mat. 98888 - Pagina: 3/4 - PROT. 289895 - CNM 120394.2.0098888-32

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº
98.888

FICHA
02

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 98.888**, referente ao **apartamento 02 da Torre 03, 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: 120394311WP005873815VO25A e 120394331RL005873814KL253

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/98.888 - 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: 15.06124.23.06.0001.03.002. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394331MM005873816QN25Y

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/98.888- 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 02, da Torre 03**, foi atribuída a **MARCIO TADEU DE CARVALHO**, já qualificado, pelo valor de R\$ R\$ 203.842,06 (duzentos e três mil, oitocentos e quarenta e dois reais e seis 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: 120394321ER005873817WF25L

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/98.888 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 29 de dezembro 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 nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Marcio Tadeu de Carvalho, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 12 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 IN01437363C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 218.957,20. Protocolado sob nº 289.895 em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PA5J3-Y28KW-PL9TX-ZNCZ4>

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 02 - Torre 03

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

Mat. 98888 - Pagina: 4/4 - PROT. 289895 - CNM 120394.2.0098888-32

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

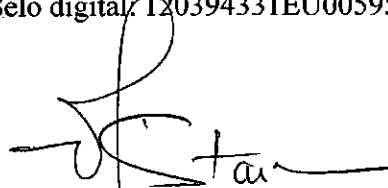
MATRÍCULA Nº
98.888

FICHA
02
VERSO

CNS 12.039-4

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP**

20/08/2025. Selo digital: T20394331EU005958283MB259


Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73, é reprodução autêntica da matrícula nº 98888, e possui o mesmo valor da original arquivada neste Serviço Registral. Certifico mais e finalmente que registros e averbações de alienações, ônus reais e de existência de ação real ou pessoal e reipersecutória sobre o imóvel, estão noticiados na matrícula, na forma como previsto em lei, e têm referência até o dia útil imediatamente anterior à expedição desta certidão. CNM 120394.2.0098888-32



Santa Bárbara D'Oeste, 29 de dezembro de 2025

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

1203943C3PC005958284KN25V

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/PA5J3-Y28KW-PL9TX-ZNCZ4>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial-Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto