

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
99.019**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
99.019FICHA
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 05**, localizado no **pavimento térreo da Torre 07**, 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, 5,781m² de área comum coberta edificada, totalizando 49,331m² 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 37,598m², perfaz a área total de 96,829m², correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,003971%, 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: 120394311WA000191393LC22F

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: 120394331WB000195591EN22Q

Jéssica Tibolla Urban
Escrivente Autorizada
Valdeir Martins
Escrivente AutorizadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3X8VF-ZJAAB-XV977-YH86U>**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SP**Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto
Matrícula nº 19.938: Apartamento 05 - Torre 07Documento 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. 99019 - Pagina: 2/4 - PROT. 291418 - CNM 120394.2.0099019-27

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
99.019

FICHA
01

VERSO

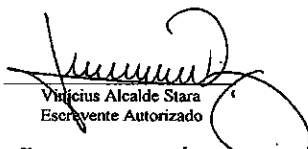
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de setembro de 2023. 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 8.7877.1764462-0, datado de 24 de agosto de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 118.050,26. Protocolado sob nº 271.645 em 19/09/2023. Selo Digital: 120394331JU000299899VN23N


Vinicius Alcaide Stara
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

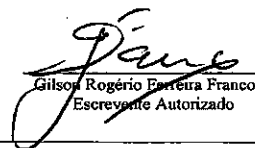
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de setembro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1764462-0. **Data:** 24 de agosto de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 05 da Torre 07 do Condomínio Residencial "Viva e Realize - Santa Bárbara". **Transmitente:** VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, , já qualificada. **Adquirentes:** NICOLLAS ROCHA, mecânico de manutenção, montador, preparador, operador de máquinas e aparelhos de produtos industriais, RG/SP nº 48.302.609-8, CPF nº 429.280.168-13, e sua mulher com a qual é casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, DAIANE DA SILVA ROCHA, governanta de hotel, camareira, porteira, cozinheira e garçom, RG/SP nº 58.140.169-4, CPF nº 480.027.658-69, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua da Prata, nº 1.322, Vila Mollon IV. **Valor:** R\$ 15.873,59 (quinze mil, oitocentos e setenta e três reais e cinquenta e nove centavos). **ITBI:** R\$ 224.000,00. Protocolado sob nº 271.645 em 19/09/2023. Selo Digital: 120394321TK000299900RL23C


Vinicius Alcaide Stara
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de setembro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** NICOLLAS ROCHA e sua mulher DAIANE DA SILVA ROCHA, já qualificados. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4,, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 171.155,00 (cento e setenta e um mil, cento e cinquenta e cinco reais). **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\$ 224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 48.414,59. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$ 2.451,41. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 1.979,00. **Financiamento:** R\$ 171.155,00. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, 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 271.645 em 19/09/2023. Selo Digital: 120394321VJ000299901DR239


Vinicius Alcaide Stara
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3X8VF-ZJAAB-XV977-YH86U>

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
99.019

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
99.019

FICHA
02

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 99.019**, referente ao **apartamento 05 da Torre 07, 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: 120394311EW005874468XG25F e 120394331AU005874467BJ252

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/99.019 - 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: 15.06124.23.06.0001.07.005. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394331JP005874469KY25H

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.019- 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 05, da Torre 07**, foi atribuída a **NICOLLAS ROCHA e sua mulher DAIANE DA SILVA ROCHA**, já qualificados, pelo valor de R\$ R\$ 208.126,41 (duzentos e oito mil, cento e vinte e seis reais e quarenta e um 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: 120394321UL005874470IU25S

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/99.019 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de agosto de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana, nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei n.º 9.514/97, após decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a **consolidação da propriedade do imóvel** em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação dos devedores fiduciários, Nicollas Rocha e Daiane da Silva Rocha, ambos já qualificados, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária, ou seja, no endereço do imóvel dado em garantia e endereço constante do contrato de aquisição, tudo conforme estatui o

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3X8VF-ZJAAB-XV977-YH86U>
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 05 - Torre 07



Valide aqui
este documento

Mat. 99019 - Pagina: 4/4 - PROT. 291418 - CNM 120394.2.0099019-27

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
99.019	02
	VERSO

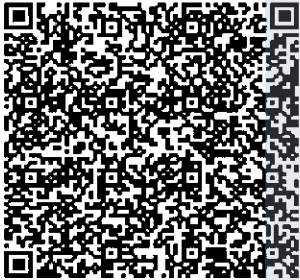
item 242 e subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II, no dia **29/10/2025**, resultando na informação de que os mesmos não foram encontrados naqueles endereços por serem desconhecidos ao endereço do imóvel dado em garantia e em outro endereço a informação é que mudaram-se para local ignorado, ante a impossibilidade de intimação pessoal dos devedores fiduciantes em cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei n.º 9.514/97, foi procedida também em data de **04 de fevereiro de 2026** a diligência de intimação eletrônica ao endereço de contato (e-mail) declarado ao contrato, a qual também restou infrutífera, conforme segue certificado ao procedimento de execução extrajudicial. Destarte, após requerimento da credora fiduciária, os devedores fiduciantes foram intimados através de editais publicados no Diário Registral, nas datas de **18, 19 e 20 de março de 2026**, conforme os ditames do art. 37-C da Lei n.º 9.514/97 e do subitem 418.17.1 e precedentes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico, 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 IN01468298C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 221.912,77. Protocolado sob nº 291.418 em 09/10/2025. Selo Digital: 120394331MD005997184PY26M

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 120394.2.0099019-27
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 20 de agosto de 2026 - 14:15

1203943C3LD005997185TG26Z

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/3X8VF-ZJAAB-XV977-YH86U>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto