



Valide aqui
este documento

Mat 98.854 Página 1 de 5 Prot. 291.899 CNM: 120394.2.0098854-37

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
98.854

MATRÍCULA Nº
98.854

FICHA
01

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

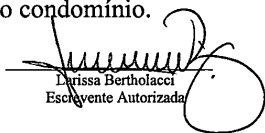
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 38**, localizado no **3º andar ou 3º pavimento** da **Torre 01**, 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, 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: 120394311ME000191604IL22G

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.


Marissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Valdeir Martins
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: 120394331TO000273656IR232


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/NUWKX-XP4W4-YVGLY-MVJM5>

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 38 - Torre 01

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
98.854

FICHA
01

VERSO

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de outubro de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, conforme Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1792077-5, datado de 15 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 272.058 em 03/10/2023. Selo Digital: 120394331TG003156565BJ23W

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de outubro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1792077-5. **Data:** 15 de setembro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 38 da Torre 01 do Condomínio Residencial "Viva e Realize - Santa Bárbara". **Transmitente:** VILANETO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** EDUARDO JOSE DOS SANTOS COSTA, brasileiro, solteiro, nascido em 10/06/1997, trabalhador de construção civil, RG/SP. 67.095.830-X, CPF. 059.916.903-67, residente e domiciliado em Americana-SP, na Rua Silvio Bianchi, 115, Vila Cordenonsi. **Valor:** R\$15.894,43 (quinze mil, oitocentos e noventa e quatro reais e quarenta e três centavos). Base de cálculo do **ITBI:** R\$ 224.000,00. Protocolado sob nº 272.058 em 03/10/2023. Selo Digital: 120394321QC003156566AG23E

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de outubro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** EDUARDO JOSE DOS SANTOS COSTA, já qualificado. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, quadra 4, lotes 3/4, Setor Bancário Sul, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 135.695,70 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta centavos). **Prazo de amortização:** 420 meses. **Valor destinado à aquisição do imóvel:** R\$ 224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais). **Financiamento:** R\$ 135.695,70. **Recursos próprios:** R\$ 66.118,30. **Desconto concedido pelo FGTS/União:** R\$ 22.186,00. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 214.000,00 (duzentos e catorze mil reais). 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 272.058 em 03/10/2023. Selo Digital: 120394321AE003156567YV23O

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

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 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

Continua fls 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NUWKX-XP4W4-YVGLY-MVJM5>

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

98.854

MATRÍCULA Nº

98.854

FICHA

02

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 98.854**, referente ao **apartamento 38 da Torre 01, 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: 120394311KW005873645NG25H e 120394331LW005873644IA25U

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente AutorizadoCarlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/98.854 - 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: 15.06124.23.06.0001.01.032. Protocolado sob nº 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394331VS005873646MI25P

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente AutorizadoCarlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/98.854- 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 38, da Torre 01**, foi atribuída a **EDUARDO JOSE DOS SANTOS COSTA**, já qualificado, pelo valor de R\$ R\$ 208.105,57 (duzentos e oito mil, cento e cinco reais e cinquenta 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 283.890 em 16/12/2024. Selo digital: 120394321DD005873647JJ256

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente AutorizadoCarlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV.8/98.854 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de setembro de 2026. A requerimento da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei nº 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 do devedor fiduciante Eduardo José dos Santos Costa, já qualificado, 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 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, nos dias 13/11/2025, 11/02/2026, 19/02/2026, 25/02/2026, 26/03/2026, resultando na informação que o devedor não foi encontrado naqueles endereços por ser desconhecido, ante a impossibilidade de intimação pessoal do devedor fiduciante em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NUWKX-XP4W4-YVGLY-MVJM5>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 19.938: Apartamento 38 - Torre 01

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

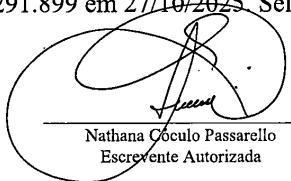
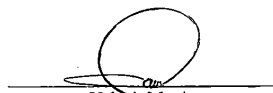
MATRÍCULA Nº
98.854FICHA
02

VERSO

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei nº 9.514/97, foi procedida também em data de 10 de abril 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. Posteriormente, após requerimento da credora fiduciária, o devedor fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de 19, 20 e 21 de maio de 2026, conforme os ditames do art. 37-C da Lei nº 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 IN01475660C. Base de Cálculo do ITBI: R\$ 222.249,48. Protocolado sob nº 291.899 em 27/10/2025. Selo Digital: 120394331PC0000010294426W


Nathana Oculo Passarelli
Escrevente Autorizada
Valdeir Martins
Escrevente AutorizadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NUWKX-XP4W4-YVGLY-MVJM5>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial SubstitutoDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Valide aqui
este documento

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil
das Pessoas Jurídicas e Protesto de Letras e Títulos
Santa Bárbara d'Oeste – Estado de São Paulo

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Ricardo Romi Zanatta
Substituto do Oficial

CERTIDÃO

Dr. Marco Antônio 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 foi extraída de imagem eletronicamente processada, e esta reprodução guarda o mesmo valor do original da matrícula nº 98.854, arquivada neste Serviço, nos termos do § 5º do art. 19 da lei 6.015/73. Certifica mais e finalmente que, há hipótese deste imóvel haver sido alienado ou gravado por ônus reais e na eventualidade de existir ação real ou pessoal e reipersecutória registrada o imóvel desta matrícula, estes ônus e alienações estarão devidamente noticiados na mesma, da forma como previsto em lei. CNM 120394.2.0098854-37.
Protocolos em Contraditório: Não há.



1203943C3WQ0000018616L26F

Santa Bárbara D'Oeste, 18 de setembro de 2026 - 14:23

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/NUWKX-XP4W4-YVGLY-MVJM5>