Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 88.693

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº	FICHA
88.693	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 103**, localizado no 1º andar do **Bloco A**, do **"CONDOMÍNIO DREAM RESIDENCE"**, nesta cidade, perímetro urbano, na Rua José Maria da Costa, nº 64, no loteamento Jardim Firenze, possuindo 56,82m² de área privativa, 15,406m² de área comum, totalizando 72,226m², com uma fração ideal de 0,5035564% no terreno e nas coisas e áreas comuns, estando ao mesmo vinculada uma vaga de garagem descoberta sob nº 041.

PROPRIETÁRIA: **ANAGRO JARDIM FIRENZE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 26.177.328/0001-71, com sede na Avenida Brasil, 1500, Edifício Miami, sala 608, Bairro Santo Antonio, Americana-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 06 das matrículas nºs 69.847 a 69.856, datados de 19/02/2018, e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 01 da matrícula nº 77.761, datada de 16/04/2018, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 16 de abril de 2018. Protocolado sob o nº 226.393 de 12/04/2018.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção,** esta ficha é complementar à matrícula nº 77.761 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-01 - DENOMINAÇÃO SOCIAL - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de janeiro de 2019. A requerimento de David Penachioni Fabri, instruído da Alteração de Contrato Social, datada de 24 de outubro de 2018, registrada na Jucesp sob nº 486.503/18-5, em 01/11/2018, averba-se a nova denominação social da proprietária, ou seja, **ANAGRO JARDIM FIRENZE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** Protocolado sob nº 234.921 em 21/01/2019. Selo digital: 120394331G1000022730AM19A.

Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de janeiro de 2019. 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 - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, 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 - FGTS - no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Contrato nº 8.7877.0486774-9, datado de 16 de novembro de 2018, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R$ 14.071.997,25 (catorze milhões, setenta e um mil, novecentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos), destinado a construção do empreendimento "Condomínio Dream Residence". A referida hipoteca é garantida pelas 192 unidades do empreendimento, conforme registro nº 05 da matrícula nº 77.761. Selo digital: 120394331EH000022731EW19A.

Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M5W7-PV5M3-JNH2B-YENPP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 77.761: Apartamento 103 – Bloco A
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 88.693 | FICHA 01 VERSO

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

AV-03- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de dezembro de 2021. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do Condomínio denominado "CONDOMÍNIO DREAM RESIDENCE" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 06 e registro nº 08 da matrícula nº 77.761, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 88.693**, referente ao **apartamento 103 do Bloco A,** já concluído, como dispõe o item 222 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como sendo de padrão normal. Protocolado sob nº 255.786 em 08/12/2021. Selo digital: 120394311SG000183897SJ21F e 120394331TQ000183896DR210

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-04/88.693 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de dezembro de 2021. 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: 15.06121.13.93.0001.01.003. Protocolado sob nº 255.786 em 08/12/2021. Selo digital: 120394331EC000183898PF21I

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-05/88.693 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de setembro de 2022. A requerimento de José Bonifácio, instruído do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Garantia Hipotecária – Financiamento de Crédito Imobiliário, datado de 19 de agosto de 2022, expedida pela Caixa Econômica Federal – CEF, averba-se o cancelamento da alienação fiduciária mencionada sob nº 02 desta matrícula. Valor Base: R$ 73.291,65. Protocolado sob nº 262.118 em 29/08/2022. Selo Digital: 120394331ES000230607KE22Y

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

R-06/88.693 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 06 de abril de 2023. Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 31 de janeiro de 2023, livro nº 1.561, págs. 181/187, do 1º Tabelião de Notas local, a proprietária, ANAGRO JARDIM FIRENZE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, **transmitiu o imóvel** objeto desta matrícula para **1) NELIZA MARIA JUNQUE**, brasileira, solteira, nascida em 23/05/1984, empresária, RG/SP nº 44.339.585-8, CPF nº 331.243.788-14, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Augusto Basso, nº 153, Residencial Dona Margarida, e **2) ARYON AUGUSTO VIDEIRA XAVIER**, brasileiro, solteiro, nascido em 03/05/1982, empresário, RG/SP nº 32.480.826-4, CPF nº 225.469.568-17, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Augusto Basso, nº 153, Residencial Dona Margarida, pelo valor de R$ 212.583,14 (duzentos e doze mil, quinhentos e oitenta e três reais e quatorze centavos). Base de cálculo do ITBI R$ 212.583,14. Protocolado sob nº 267.378 em 31/03/2023. Selo Digital: 120394321KY000267185YY23P

Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M5W7-PV5M3-JNH2B-YENPP

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 88.693

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº	FICHA
88.693	02

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

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

R-07/88.693 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 21 de maio de 2024. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública, datado de 19 de abril de 2024. **Objeto da transmissão:** o imóvel objeto desta matricula. **Transmitentes:** NELIZA MARIA JUNQUE, e, ARYON AUGUSTO VIDEIRA XAVIER, já qualificados. **Adquirente: R.A. CONSULTORIA TÉCNICA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 25.130.350/0001-01, NIRE. 35601396293, com sede em Americana-SP, na Avenida Brasil, nº 1.500, Bloco 1, 7º Andar, Sala 704, Edifício Miami, Bairro Vila Frezzarim. **Valor**: R$ 311.000,00 (trezentos e onze mil reais). **ITBI:** R$ 311.000,00. Protocolado sob nº 277.695 em 08/05/2024. Selo Digital: 1203943E1CW005613308TV24R

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-08/88.693 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 21 de maio de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** R.A. CONSULTORIA TÉCNICA LTDA, já qualificada. **Credora**: **CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, CREDORA FIDUCIÁRIA**, inscrita no CNPJ. 05.349.595/0001-09, NIRE. NIRE.5330000697-1, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1.101, em Brasília - DF. **Dívida**: R$ 499.089,90 (quatrocentos e noventa e nove mil e oitenta e nove reais e noventa centavos). a) **Grupo:** 1024. **Cota:** 531. **Contemplada em:** 15/01/2024. **Crédito Disponível:** R$ 226.676,06. **Saldo Devedor:** R$ 322.152,14. **Prazo Original:** 150 meses. **Prazo Remanescente:** 65 meses. b) **Grupo:** 1024. **Cota:** 743. **Contemplada em:** 19/02/2024. **Crédito Disponível:** R$ 215.200,32. **Saldo Devedor:** R$ 307.814,14. **Prazo Original:** 150 meses. **Prazo Remanescente:** 65 meses. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R$ 314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitido pela Secretaria da Receita Federal em 25/04/2024, com o código de controle nº 5C84.4F10.F493.D3EE. Com a constituição da propriedade fiduciária, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciantes em possuidores diretos e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 277.695 em 08/05/2024. Selo Digital: 120394321MM005613309PT24A

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

AV-09/88.693 - AFETAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 21 de maio de 2024. Procede-se a esta averbação em atenção ao que dispõe o § 7º do artigo 5º da Lei Federal nº 11.795 de 08/10/2008, para constar que os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: não integram o ativo da administradora; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Selo digital: 1203943E1YI005613310OV24G

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M5W7-PV5M3-JNH2B-YENPP
REGISTRO DE IMÓVEIS Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta Oficial Delegado
Dr. Ricardo Romi Zanatta Oficial Substituto
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Portal dos Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº	FICHA
88.693	02 VERSO

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

AV-10/88.693 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 05 de agosto de 2025. A requerimento da credora fiduciária CNP Consórcio S.A. – Administradora de Consórcios, já qualificada, representada neste ato por Poliana Mendes Rodrigues, e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, após intimada a devedora fiduciante, R.A Consultoria Técnica Ltda., já qualificada, na pessoa de sua representante legal Neliza Maria Junque, conforme certificado de diligência datado de 28 de maio de 2025, e respectivamente a certidão de intimação por hora certa - na qual se relatou, inclusive, o comparecimento espontâneo da representante legal à Serventia em 29 de maio de 2025, às 10h30 - documentos estes já apensados ao procedimento de execução extrajudicial, e tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **averba-se a consolidação da propriedade em nome da CNP CONSÓRCIO S.A. – ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, credora fiduciária originária do registro nº 08 desta matrícula. 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 IN01364639C. Base de cálculo do ITBI: R$ 314.000,00. Protocolado sob nº 286.598 em 11/04/2025. Selo digital: 120394331KE005908354GN252

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-11/88.693 - LEILÃO NEGATIVO - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de agosto de 2026. A requerimento da proprietária, representada por Rodolfo de Almeida Sales e Ronaldo Martins Liao Carneiro, instruído das publicações dos Editais de Leilão Público, da Ata de 1º Público Leilão, realizado em 04/05/2026, e da Ata de 2º Público Leilão, realizado em 06/05/2026, nos termos do item 254, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo/SP, averba-se que foram realizados os públicos leilões, os quais resultaram negativos. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico remetido a este Registro de Imóveis por intermédio da Central Registradores de Imóveis (www.oficioeletronico.com.br), Protocolo ARISP nº AC015785417 de 16/07/2026. Protocolado sob nº 299.016 em 17/07/2026. Selo Digital: 120394331BB005998088DU26O

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M5W7-PV5M3-JNH2B-YENPP

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº | FICHA

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

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 á exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0088693-62
Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 20 de agosto de 2026 - 12:31

1203943C3JS005998089NM26A

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
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

MATRÍCULA Nº
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M5W7-PV5M3-JNH2B-YENPP
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar