Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº	FICHA
85.222	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 102**, localizado no 1º andar do **Bloco B**, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESSENCIAL**", nesta cidade, perímetro urbano, à Rua César Sega, nº 142, no loteamento denominado Jardim Dona Regina, possuindo 55,63m² de área privativa, 16,3491m² de área comum, totalizando 71,9791m², com uma fração ideal de 0,727224% no terreno e nas coisas e áreas comuns, confrontando pela frente com o apartamento de final 01 e área livre entre o apartamento em descrição e o apartamentos de final 01 do Bloco B; pelo lado direito, com o poço do elevador, hall comum, e área livre entre o apartamento em descrição e o apartamentos de final 04 do Bloco B; pelo lado esquerdo, com área de circulação e manobra de veículos; pelos fundos, com área de circulação e manobra de veículos, estando ao mesmo vinculada uma vaga de garagem descoberta, com 11,50m², identificada pelo nº 61.

PROPRIETÁRIA: **SPLENDORI II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede em Americana-SP, na Avenida de Cillo, 3944, Parque Novo Mundo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.758.176/0001-75.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 03 das matrículas de nº 51.458 a 51.471, datados de 25/08/2016, e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 01 da matrícula 75.072, datada de 06/10/2016, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 06 de outubro de 2.016. Protocolado sob nº 198.245 em 06/09/2016.

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção,** esta ficha é complementar à matrícula nº 75.072 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de março de 2017. 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 855553822307, datado de 30 de janeiro de 2017, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), destinado a construção do empreendimento "Condomínio Residencial Essencial". A referida hipoteca é garantida pelas 128 unidades do empreendimento, conforme registro nº 03 da matrícula nº 75.072 de 27/03/2017.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-02- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 17 de abril de 2020. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do

Continua no verso

MATRÍCULA Nº 85.222
Matrícula nº 75.072: Apartamento 102 – Bloco B
Santa Bárbara D'Oeste - SP
REGISTRO DE IMÓVEIS
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Dra. Ana Regina Rotili Zanatta
Oficial Substituta
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FVTLP-TLQB8-N6TG5-4E89Y
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 85.222 | FICHA 01 VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESSENCIAL", e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 04 e registro nº 05 da matrícula nº 75.072, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 85.222**, referente ao **apartamento 102 do Bloco B**, 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 242.931 em 20/03/2020. Selo digital: 120394311JV000087928GL20S e 120394331SQ000087929PB20L

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada

AV-03/85.222 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 17 de abril de 2020. 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 15.07453.14.29.0001.02.002. Protocolado sob nº 242.931 em 20/03/2020. Selo digital: 120394331SU000087930NT20Z

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada

AV-04/85.222 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de julho de 2020. A requerimento de Marcelo Fonseca Martins, nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Garantia Hipotecária - Financiamento de Crédito Imobiliário, datado de 17 de junho de 2020, averba-se que a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca que grava o imóvel objeto desta matrícula. Valor base R$ 31.250,00. Protocolado sob nº 243.825 em 22/06/2020. Selo digital: 120394331FT000095623LJ20E.

Edson Luis Domingues de Paula
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

R-05/85.222 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de dezembro de 2021. Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 14 de setembro de 2020, livro nº 1.619, págs. 155/159, do 2º Tabelião de Notas de Americana-SP, a proprietária SPLENDORI II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, **transmitiu o imóvel** objeto desta matrícula para **ARYON AUGUSTO VIDEIRA XAVIER**, nascido em 03/05/1982, RG/SP nº 32.480.826-4, CPF nº 225.469.568-17, e **NELIZA MARIA JUNQUE**, nascida em 23/05/1984, RG/SP nº 44.339.585-8, CPF nº 331.243.788-14, brasileiros, solteiros, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Augusto Basso, nº 153, Residencial Dona Margarida pelo valor de R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). A vendedora está dispensada da apresentação da CND da Receita Federal. Valor base de cálculo do ITBI R$ 190.000,00. Protocolado sob nº 255.966 em 15/12/2021. Selo Digital: 120394321RI000186151FR211

Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FVTLP-TLQB8-N6TG5-4E89Y
Oficial Substituto
Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Dr. Marco Antonio Zanatta
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 85.222

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº	FICHA
85.222	02

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

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

R-06/85.222 - 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 15 de abril de 2024. **Objeto da transmissão:** o imóvel objeto desta matricula. **Transmitentes:** ARYON AUGUSTO VIDEIRA XAVIER, e NELIZA MARIA JUNQUE, 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$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais). **ITBI:** R$ 249.000,00. Protocolado sob nº 277.696 em 08/05/2024. Selo Digital: 1203943E1BF005613373FJ24F

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-07/85.222 - 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 qualificados. **Credora**: **CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, CREDORA FIDUCIÁRIA**, inscrita no CNPJ. 05.349.595/0001-09, NIRE.5330000697-1, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1.101, em Brasília - DF. **Dívida**: R$ 264.635,93 (duzentos e sessenta e quatro mil e seiscentos e trinta e cinco reais e noventa e três centavos). a) **Grupo:** 1034. **Cota:** 1846. **Contemplada em:** 15/01/2024. **Crédito Disponível:** R$ 139.234,15. **Saldo Devedor:** R$ 148.555,90. **Prazo Original:** 200 meses. **Prazo Remanescente:** 137 meses. b) **Grupo:** 1034. **Cota:** 6700. **Contemplada em:** 15/01/2024. **Crédito Disponível:** R$ 142.241,72. **Saldo Devedor:** R$ 148.555,90. **Prazo Original:** 200 meses. **Prazo Remanescente:** 137 meses. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois 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 277.696 em 08/05/2024. Selo Digital: 120394321AO005613374YN243

Jéssica Tibolla Urban
Escrevente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

AV-08/85.222 - 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: 1203943E1UC005613375HH24E

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/FVTLP-TLQB8-N6TG5-4E89Y
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 85.222 | FICHA 02 VERSO

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

AV-09/85.222 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 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 transcorrido 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 07 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 IN01364638C. Base de Cálculo do ITBI: R$ 252.000,00. Protocolado sob nº 286.599 em 11/04/2025. Selo digital: 120394331NL005908164OY25Y

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-10/85.222 - LEILÃO NEGATIVO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de agosto de 2026. A requerimento da proprietária, representada por Rodolfo de Almeida Sales e Ronaldo Martins Lião Carneiro, instruído das publicações do Edital, e das Atas de Primeiro e Segundo Leilão Público, realizados em 04/05/2026 e 06/05/2026, conforme disposto no item 254, cap. XX, 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 AC015785581. Protocolado sob nº 299.018 em 17/07/2026. Selo digital: 120394331JK005998300LE265

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Gilsen Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FVTLP-TLQB8-N6TG5-4E89Y

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 - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº 85.222 | FICHA 03

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 120394.2.0085222-96
Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 20 de agosto de 2026 - 13:53

1203943C3RC005998301UV263

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 85.222
Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
REGISTRO DE IMOVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FVTLP-TLQB8-N6TG5-4E89Y
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar