

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

97.301

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.301

FICHA

01

CNS 12.039-4

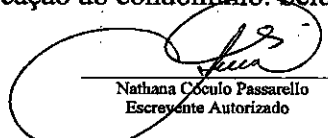
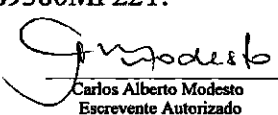
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 207**, localizado no segundo pavimento do **Bloco 05**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA NATURE"**, nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Alécio Biondi, nº 345, Lote 01-A, Quadra F, Bairro Recreio Alvorada, possuindo 42,21m² de área privativa e 72,628m² de área comum, sendo 20,060m² de área de uso comum de divisão não proporcional e 52,568m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando a área de 114,838m², com fração ideal no terreno de 0,002804619, possuindo direito a uma vaga de garagem descoberta.

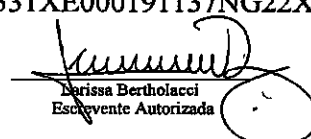
PROPRIETÁRIA: **VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula 86.318, datado de 02/09/2021 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 02 da mesma matrícula, datado de 15/10/2021, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 17 de janeiro de 2022. Protocolado sob nº 256.256 em 29/12/2021.

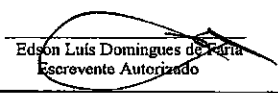
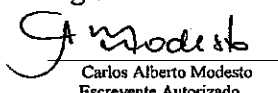
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 86.318 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio. Selo digital: 120394311PJ000189380MP22T.


Nathana Cécilo Passarello
Escrevente Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de janeiro de 2022. Procedese a esta averbação para constar que sobre a fração ideal de terreno correspondente à futura unidade autônoma 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/MF. 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 - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, Contrato nº 8.7877.1293193-0, datado de 30 de novembro de 2021, em garantia da dívida e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 15.410.428,89 (quinze milhões, quatrocentos e dez mil, quatrocentos e vinte e oito reais e oitenta e nove centavos), destinado a construção do referido empreendimento, conforme registro nº 05 da matrícula nº 86.318 de 28/01/2022. Selo digital: 120394331XE000191137NG22X


Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de outubro de 2022. 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 8.7877.1496040-7, datado de 15 de setembro de 2022, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$80.262,65. Protocolado sob nº 262.796 em 27/09/2022. Selo Digital: 120394331LS000236144JR22Z


Edson Luis Domingues de Paula
Escrevente Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WG7LR-SPGP8-J6XZ5-9Z5H2>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.318: Apartamento 207 - Bl.05

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



Valide aqui
este documento

Mat. 97301 - Pagina: 2/4 - PROT. 285571 - CNM 120394.2.0097301-40

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

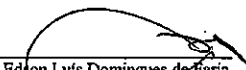
97.301

FICHA

01

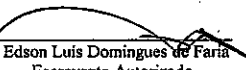
VERSO

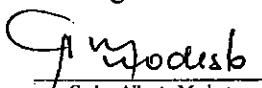
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de outubro de 2022. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo para Construção com Alienação Fiduciária em Garantia, com força de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1496040-7. **Data:** 15 de setembro de 2022. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 207 do Bloco 05 do "Condomínio Residencial Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** LUIS HENRIQUE SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 15/05/1997, engenheiro, RG/SP. 390263916, CPF. 485.441.738-29, residente e domiciliado em Piracicaba-SP, na Rua Manoel Rabello de Oliveira Filho, 196, Jardim Colina Verde. **Valor:** R\$ 9.255,24 (nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos). Base de cálculo do **ITBI:** R\$ 177.000,00. Protocolado sob nº 262.796 em 27/09/2022. Selo Digital: 120394321AX000236145SK22M


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

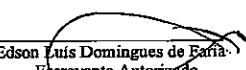

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

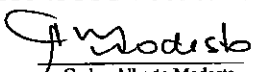
R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de outubro de 2022. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** LUIS HENRIQUE SILVA, já qualificado. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 141.577,00 (cento e quarenta e um mil, quinhentos e setenta e sete reais). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Valor destinado à aquisição do imóvel:** R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais). **Financiamento:** R\$ 141.577,00. **Recursos próprios:** R\$30.750,63. **Recursos da conta vinculada de FGTS:** R\$ 3.252,37. **Desconto FGTS/União:** R\$1.420,00. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete 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 262.796 em 27/09/2022. Selo Digital: 120394321YH00023 6146QV223


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV- 05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2024. A requerimento da incorporadora, VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, procede-se a esta averbação para constar que em virtude da averbação da construção do empreendimento residencial denominado "CONQUISTA NATURE" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 08 e registro nº 10 da matrícula nº 86.318, esta ficha complementar passa a constituir-se na matrícula nº 97.301, referente ao Apartamento nº 207 do Bloco 05, 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 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331FW003631771IP24V e 120394311YV003631773OT24F


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

continua ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WG7LR-SPGP8-J6XZ5-9Z5H2>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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

MATRÍCULA Nº
97.301

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
97.301

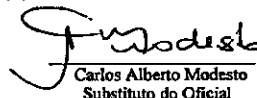
FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

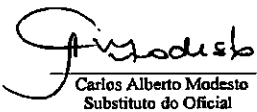
AV-06/97.301 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2024. A requerimento da incorporadora, instruído de certidão de valor venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.06124.23.06.0437.05.023. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331CY003631774JL240


Edson Luís Domingues de Faria
Escrivente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/97.301 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2024. A requerimento da Incorporadora VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, datado de 05 de abril de 2024, a unidade autônoma identificada pelo apartamento nº 207 do Bloco 05, foi atribuída a LUIS HENRIQUE SILVA, já qualificado, pelo valor de R\$ 167.744,76 (cento e sessenta e sete mil, setecentos e quarenta e quatro reais e setenta e seis centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394321SD003631775VP244


Edson Luís Domingues de Faria
Escrivente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/97.301 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 02 de dezembro de 2025. 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 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 n.º 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação pessoal do devedor fiduciante Luis Henrique Silva, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária e no endereço do imóvel, 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 **19/03/2025, 19/05/2025**, resultando na informação de que o mesmo não foi encontrado nos endereços indicados por ser desconhecido ao endereço do imóvel dado em garantia e no endereço constante do contrato de aquisição a informação é que não reside no local, ante a impossibilidade de intimação pessoal do devedor fiduciante no endereço constante do contrato e no endereço do imóvel dado em garantia em cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei n.º 9.514/97, foi procedida também em data de **16 de julho de 2025** 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, o devedor fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de **20, 21 e 22 de agosto de 2025**, 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 n.º IN01337872C, valor base de cálculo do ITBI R\$ 184.905,60. Título

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WG7LR-SPGP8-J6XZ5-9Z5H2>

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





Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.301

FICHA

02

VERSO

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

Protocolado sob o n.º 285.571 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331IS005954330DX25F


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado


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 120394.2.0097301-40
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 9 de dezembro de 2025 - 16:35

1203943C3TA005954331AK25I

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/WG7LR-SPGP8-J6XZ5-9Z5H2>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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