

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

97.464

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.464

FICHA

01

CNS 12.039-4

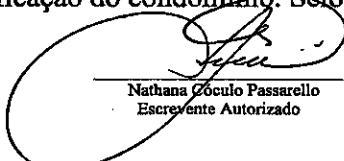
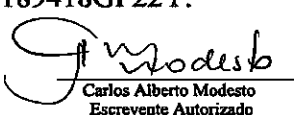
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 302**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 10**, 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.

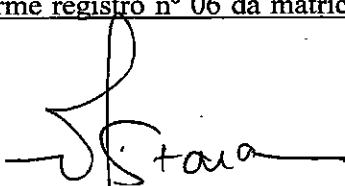
PROPRIETÁRIA: **VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

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: 120394311OB000189418GP22Y.


Nathana Góculo Passarello
Escrivente Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 16 de janeiro 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 - 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, 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 8.7877.1521046-0, datado de 30 de setembro de 2022, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais). A referida hipoteca é garantida pelos 160 apartamentos que integram os blocos de 07 à 11 do empreendimento denominado "Conquista Nature", conforme registro nº 06 da matrícula nº 86.318. Selo digital: 120394331YH000252807U W23H


Vinícius 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/G3MD5-LMWSB-G2S8K-EBRZP>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.318: Apartamento 302 - BL.10

Documento 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. 97464 - Pagina: 2/4 - PROT. 283245 - CNM 120394.2.0097464-36

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
97.464

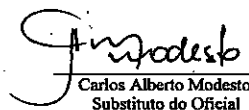
FICHA
01
VERSO

CNS 12.039-4

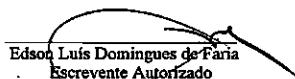
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

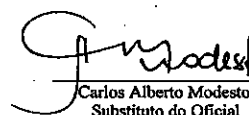
AV-02 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2024. A requerimento da incorporadora, VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, procede-se a esta averbação para constar que em virtude da averbação da construção do empreendimento residencial 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 97.464, referente ao **Apartamento nº 302 do Bloco 10**, 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: 120394331PO003632569TD24K e 120394311LC003632571XQ24S


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-03/97.464 - 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 15.06124.23.06.0437.10.026. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331OT003632572PP249


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-04/97.464 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de junho de 2024. 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 8.7877.1970027-6, datado de 24 de abril de 2024, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 106.250,00. Protocolado sob nº 278.165 em 22/05/2024. Selo Digital: 120394331JW005836145QN24E


Flávia Mota de Araújo
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-05/97.464 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de junho de 2024. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, datado de 24 de abril de 2024 e Instrumento de Retificação e Ratificação, datado de 13 de maio de 2024, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1970027-6. **Objeto da transmissão:** o imóvel objeto desta matrícula. **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** GUILHERME DE PAULA VIEIRA, brasileiro, solteiro, nascido em 12/06/1996, porteiro de edifício ascensorista garajista e faxineiro, RG/SP nº 46.917.059-1, CPF nº 438.975.038-08, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua João Domingos de Campos, nº 206, Jardim Augusto. **Valor:** R\$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais). Foi declarado no título que a vendedora está dispensada da apresentação da CND da Receita Federal, uma vez que o imóvel ora comercializado não faz parte do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico remetido a este Registro de Imóveis por intermédio

Continua fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G3MD5-LMWSB-G2S8K-EBRZP>
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



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
97.464

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
97.464

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

da Central Registradores de Imóveis (www.oficioeletronico.com.br) - Protocolo ARISP nº AC003760425. ITBI: R\$ 202.400,00. Protocolado sob nº 278.165 em 22/05/2024. Selo Digital: 120394321MF005836148VX24W

Flávia Mota de Araújo
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-06/97.464 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de junho de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** GUILHERME DE PAULA VIEIRA, 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\$ 149.311,23 (cento e quarenta e nove mil, trezentos e onze reais e vinte e três centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais). **O valor destinado à aquisição do imóvel:** R\$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais). **Recursos próprios:** R\$ 38.127,77. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 1.961,00. **Valor de subvenção FPHIS:** R\$ 13.000,00. **Financiamento:** R\$ 149.311,23. 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 matrícula, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 278.165 em 22/05/2024. Selo Digital: 120394321IR005836151EY24K

Flávia Mota de Araújo
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-07/97.464 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de agosto de 2025. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada neste ato por Milton Fontana, e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, e após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Guilherme de Paula Vieira, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 20 de dezembro de 2024, ora apenso 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 06 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 IN01285896C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 205.293,85. Protocolado sob nº 283.245 em 19/11/2024. Selo digital: 120394331YB005911081NS25A

Nathana Cícilo Passarello
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G3MD5-LMWSB-G2S8K-EBRZP>
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

Mat. 97464 - Pagina: 4/4 - PROT. 283245 - CNM 120394.2.0097464-36

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.464

FICHA

02

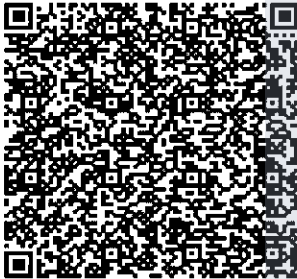
VERSO

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

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 120394.2.0097464-36

Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 25 de agosto de 2025 - 16:54

1203943C3HR005911082XK25D

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
42,22	12,00	8,21	2,22	2,90	2,11	2,03	71,69

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G3MD5-LMWSB-G2S8K-EBRZP>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

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