

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
97.501**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA Nº

97.501

FICHA

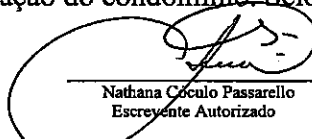
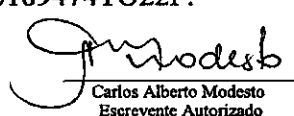
01**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 307**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 11**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA NATURE"**, nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Alcécio 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.

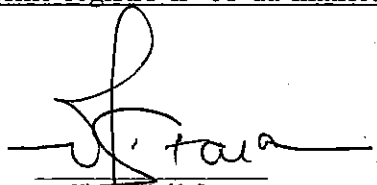
PROPRIETÁRIA: VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

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: 120394311GS000189474TO22P.


Nathana Cículo Passarelli
Escrevente Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Escrevente 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: 120394331TW000252833 AU235


Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente AutorizadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3R95-VBJ2Q-TNVR6-QVBWT>**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 307 - BL.11**Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

Mat. 97501 - Pagina: 2/4 - PROT. 284530 - CNM 120394.2.0097501-22

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

97.501

FICHA

01

VERSO

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de abril de 2023. 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 8.7877.1615192-1, datado de 13 de fevereiro de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 106.250,00. Protocolado sob nº 267.237 em 27/03/2023. Selo Digital: 120394331DN000267719IK238

Vinicius Alcaide Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de abril de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1615192-1. **Data:** 13 de fevereiro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 307 do Bloco 11 do "Condomínio Residencial Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** ELISANDRA MAIRA DE SOUZA BATISTA, brasileira, solteira, nascida em 26/06/1994, administrador, RG/SP nº 49.728.656-7, CPF nº 450.053.428-85, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Fernando de Noronha, nº 769, Colina. **Valor:** R\$ 9.255,24 (nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos). **ITBI:** R\$ 182.720,00. Protocolado sob nº 267.237 em 27/03/2023. Selo Digital: 120394321BL000267720TF23X

Vinicius Alcaide Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de abril de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** ELISANDRA MAIRA DE SOUZA BATISTA, já qualificada. **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\$ 126.782,15 (cento e vinte e seis mil, setecentos e oitenta e dois reais e quinze centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 182.720,00 (cento e oitenta e dois mil, setecentos e vinte reais). **Recursos próprios:** R\$ 30.098,85. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 25.839,00. **Financiamento:** R\$ 126.782,15. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora fiduciante em possuidora direta e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 267.237 em 27/03/2023. Selo Digital: 120394321KS000267721LX23C

Vinicius Alcaide Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3R95-VBJ2Q-TNVR6-QVBWT>

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

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
97.501

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
97.501

FICHA
02

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 97.501**, referente ao **Apartamento nº 307 do Bloco 11**, 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: 120394331NR003632747BW242 e 120394311CB003632749AN240

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/97.501 - 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 15.06124.23.06.0437.11.031. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331EF003632750SY24P

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/97.501 - 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 307 do Bloco 11**, foi atribuída a **ELISANDRA MAIRA DE SOUZA BATISTA**, já qualificada, pelo valor de R\$173.464,76 (cento e setenta e três mil, quatrocentos e sessenta 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: 120394321QG003632751IG24A

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/97.501 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 04 de agosto 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 nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação pessoal da devedora fiduciante Elisandra Maira de Souza Batista, já qualificada, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária e no endereço do imóvel, nos termos do item 242 e subitem 246.3 da Seção XII, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos dias 24/01/2025 e 30/01/2025, restando infrutíferas, ante a informação de que a devedora era desconhecida nos referidos locais (endereço do imóvel dado em garantia e no endereço constante do contrato de aquisição). Diante da impossibilidade de intimação pessoal, conforme previsto no art. 26, § 4-B, da Lei nº 9.514/1997, procedeu-se, em 24/03/2025, à tentativa de intimação por meio

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3R95-VBJ2Q-TNVR6-QVBWT>

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 307 - Bl.11



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.501

FICHA

02

VERSO

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

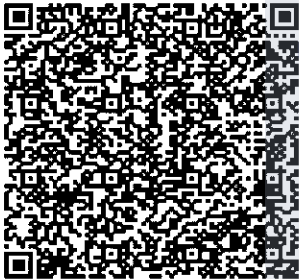
eletrônico, utilizando-se o endereço de e-mail declarado no contrato, a qual também restou infrutífera, conforme certificado no procedimento de execução extrajudicial. Assim, a devedora fiduciante foi devidamente intimada por meio de editais publicados no Diário Registral nas datas de 28, 29 e 30 de abril de 2025, conforme previsto no art. 37-C da Lei nº 9.514/1997, no subitem 418.17.1 e precedentes da Seção XII, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. 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 IN01317428C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 200.179,30. Protocolado sob o nº 284.530 em 17/01/2025. Selo digital: 120394331AR005908206SV25L


Nathana Cículo Passarelli
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente 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 120394.2.0097501-22
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 11 de agosto de 2025 - 10:00

1203943C3IJ005908207CN25M

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/V3R95-VBJ2Q-TNVR6-QVBWT>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Índice no Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar