

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

MATRÍCULA Nº

**97.438**

FICHA

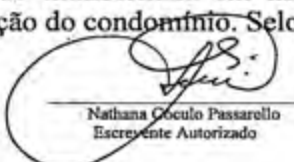
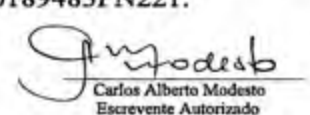
**01****CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 308**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 09**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA NATURE"**, nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Alécio Biondi, nº 345, Lote 01-A, Quadra F, Bairro Recreio Alvorada, possuindo 42,230m<sup>2</sup> de área privativa e 72,651m<sup>2</sup> de área comum, sendo 20,060m<sup>2</sup> de área de uso comum de divisão não proporcional e 52,591m<sup>2</sup> de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando a área de 114,881m<sup>2</sup>, com fração ideal no terreno de 0,002805888, possuindo direito a uma vaga de garagem descoberta.

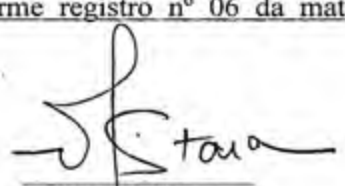
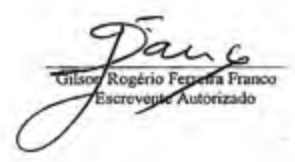
PROPRIETÁRIA: **VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

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: 120394311DT000189483PN221.

  
Nathana Coculo Passarelo  
Escrevente Autorizado  
Carlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 16 de janeiro de 2023. Procedese 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: 120394331FQ000252836HS23V

  
Vinicius Alcalde Stara  
Escrevente Autorizado  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrevente AutorizadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XF75C-KFH96-933MX-R84A4>**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 308 - Bl.09**Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui  
este documento

Mat. 97438 - Pagina: 2/4 - PROT. 285172 - CNM 120394.2.0097438-17

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

### REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

97.438

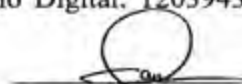
FICHA

01

VERSO

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de fevereiro de 2023. 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 8.7877.1569503-0, datado de 16 de dezembro de 2022, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$106.250,00. Protocolado sob nº 265.749 em 24/01/2023. Selo Digital: 120394331KS0002558 20VC23B

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

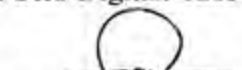
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de fevereiro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo para Construção com Alienação Fiduciária em Garantia, com força de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1569503-0. **Data:** 16 de dezembro de 2022. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 308 do Bloco 09 do "Condomínio Residencial Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** ARIEL FERREIRA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido em 13/12/1998, auxiliar de escritório, RG/SP. 64.094.453-X, CPF. 119.738.304-26, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Freire de Andrade, 497, Parque Olaria. **Valor:** R\$ 9.259,43 (nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e três centavos). Base de cálculo do **ITBI:** R\$ 178.200,00. Protocolado sob nº 265.749 em 24/01/2023. Selo Digital: 120394321FA000255821XQ239

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de fevereiro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** ARIEL FERREIRA DOS SANTOS, 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\$ 141.666,26 (cento e quarenta e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e vinte e seis centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 178.200,00 (cento e setenta e oito mil e duzentos reais). **Financiamento:** R\$ 141.666,26. **Recursos próprios:** R\$ 25.077,74. **Desconto FGTS/União:** R\$11.456,00. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco 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 265.749 em 24/01/2023. Selo Digital: 120394321HY0002 55822JW23H

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
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  
continua ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XF75C-KFH96-933MX-R84A4>

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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis

do Brasil em um só lugar

ridigital



onr

Valide aqui  
este documento

MATRICULANº

97.438

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULANº

97.438

FICHA

02

CNS 12.039-4

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

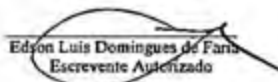
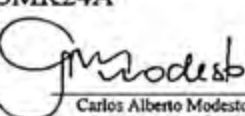
matrícula nº 97.438, referente ao **Apartamento nº 308 do Bloco 09**, já concluído, como dispõe o item 222 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como sendo de padrão normal. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331QD003632441MU24L e 120394311NC003632443WI246

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

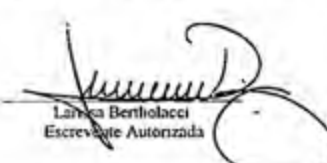
AV-06/97.438 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2024. A requerimento da incorporadora, instruído de certidão de valor venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.06124.23.06.0437.09.032. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331LD003632444AJ24N

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

R-07/97.438 - 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 308 do Bloco 09**, foi atribuída a **ARIEL FERREIRA DOS SANTOS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 168.940,57 (cento e sessenta e oito mil, novecentos e quarenta reais e cinquenta e sete 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: 120394321KE003632445MK24A

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

AV-08/97.438 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de junho de 2025. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana, e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante, **ARIEL FERREIRA DOS SANTOS**, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação, datado de 28 de fevereiro de 2025, ora apenso ao procedimento de execução extrajudicial, 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 já qualificada pelo registro nº 04 desta. 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 IN01332345C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 201.201,50. Protocolado sob nº 285.172 em 13/02/2025. Selo Digital: 120394331TX005898753XU25J

  
Larissa Bertolacci  
Escrevente Autorizada  
Wilson Rogério Ferreira Franco  
Escrevente AutorizadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XF75C-KFH96-933MX-R84A4>REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial DelegadoDr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.318: Apartamento 308 - Bl.09

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os registros de imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

Mat. 97438 - Pagina: 4/4 - PROT. 285172 - CNM 120394.2.0097438-17

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

### REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

97.438

FICHA

02

VERSO

#### 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 120394.2.0097438-17

Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 17 de junho de 2025 - 11:14

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil  
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73



1203943C3SY005898754VO25C

| 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/XF75C-KFH96-933MX-R84A4>

**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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

**ridigital**

