

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

MATRÍCULA Nº

97.409

FICHA

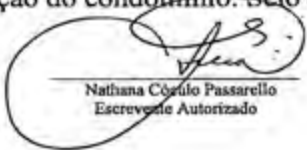
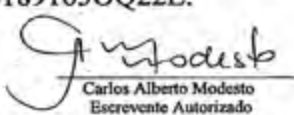
01**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 003**, localizado no pavimento térreo 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 56,290m² de área privativa, sendo 42,210m² de área privativa coberta e 14,080m² de área privativa descoberta e 77,650m² de área comum, sendo 20,060m² de área de uso comum de divisão não proporcional e 57,590m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando a área de 133,940m², com fração ideal no terreno de 0,003072547, possuindo direito a uma vaga de garagem descoberta.

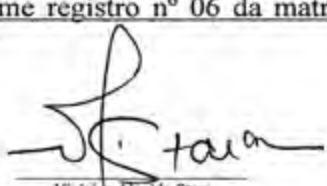
PROPRIETÁRIA: VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

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: 120394311RQ0001891630Q22E.


Nathana Corêdo Passarelli
Escrivente Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Escrivente 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: 120394331KG000252688 KU23I


Vinícius Alcides Stara
Escrivente Autorizado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-02 - DESENQUADRAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de novembro de 2023. A requerimento da proprietária, representada por Aline Gabriela da Silva, averba-se que a futura
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U2LMK-JVUZ6-BXK2K-HL8H7>**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 003 - Bl.09**Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento

Mat. 97409 - Página: 2/4 - PROT. 285397 - CNM 120394.2.0097409-07

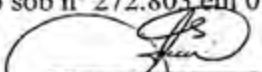
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

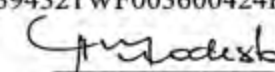
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

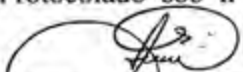
MATRÍCULA Nº	FICHA
97.409	01
	VERSO

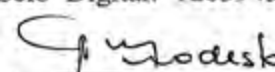
unidade autônoma do empreendimento "Condomínio Residencial Conquista Nature", correspondente ao apartamento nº 003 do bloco 09, foi desenhada do Programa Minha Casa Minha Vida/Casa Verde e Amarela, do Governo Federal, ficando excluída dos benefícios concedidos quando do registro da Incorporação, efetuado sob nº 02 da matrícula nº 86.318. Protocolado sob nº 272.803 em 01/11/2023. Selo Digital: 120394321WF003600424RE237


Nathana Cécilio Passarelli
Escrivente Autorizada

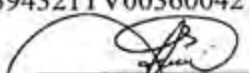

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

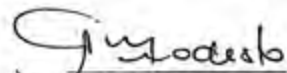
AV-03 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de novembro de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e do Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 1.7877.0248903-0, datado de 14 de setembro de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base: R\$ 106.250,00. Protocolado sob nº 272.803 em 01/11/2023. Selo Digital: 120394331JQ003600426MJ23A


Nathana Cécilio Passarelli
Escrivente Autorizada

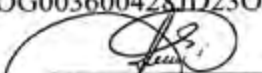

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

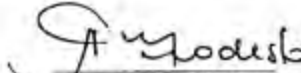
R-04 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de novembro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** SFH. **Contrato nº:** 1.7877.0248903-0. **Data:** 14 de setembro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 003 do Bloco 09 do "Condomínio Residencial Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** ROGNOL DIAS, brasileiro, solteiro, nascido em 20/12/1976, proprietário de microempresa, portador do RG/SP nº 25.200.852, inscrito no CPF nº 177.583.748-32, residente e domiciliado na Avenida Antonio Moraes Barros, nº 803, Sala 03, Jardim Vista Alegre, nesta cidade. **Valor:** R\$ 10.139,41 (dez mil, cento e trinta e nove reais e quarenta e um centavos). **ITBI:** R\$ 221.600,00. Protocolado sob nº 272.803 em 01/11/2023. Selo Digital: 120394321TV003600427JW23Y


Nathana Cécilio Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de novembro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** ROGNOL DIAS, já qualificado. **Credora:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, na cidade de Brasília/DF. **Dívida:** R\$ 158.301,46 (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e um reais e quarenta e seis centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 203.000,00 (duzentos e três mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 221.600,00 (duzentos e vinte e um mil e seiscentos reais). **Recursos próprios:** R\$ 63.298,54. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 158.301,46. 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 272.803 em 01/11/2023. Selo Digital: 120394321OG003600428JD23O


Nathana Cécilio Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U2LMK-JVUZ6-BXK2K-HL8H7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
97.409**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
97.409FICHA
02**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

AV-06 - 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 97.409**, referente ao **Apartamento nº 003 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: 120394331OS003632300EG24J e 120394311SV003632302TQ248

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

AV-07/97.409 - 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 15.06124.23.06.0437.09.003. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331YO003632303GJ24O

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

R-08/97.409 - 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 003 do Bloco 09**, foi atribuída a **ROGNOL DIAS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 211.460,59 (duzentos e onze mil, quatrocentos e sessenta reais e cinquenta e nove 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: 120394331SK003632304XO24B

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

AV-09/97.409 - 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, **ROGNOL DIAS**, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação, datado de 14 de março de 2025, ora apenso ao procedimento de execução extrajudicial, 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 05 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 IN01336348C. Valor base de cálculo do ITBI

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U2LMK-JVUZ6-BXK2K-HL8H7>**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 003 - Bl.09**

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

Mat. 97409 - Pagina: 4/4 - PROT. 285397 - CNM 120394.2.0097409-07

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
97.409

FICHA
02

VERSO

R\$ 206.312,66. Protocolado sob nº 285.397 em 20/02/2025. Selo Digital: 120394331BT005898660
IM25Q


Larissa Bertholacci
Escritor(a) Autorizada


Gilson Roberto Ferreira Franco
Escritor(a) 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 120394.2.0097409-07
Protocolos em Contraditório:



1203943C3FV005898661EJ254

Santa Bárbara D'Oeste, 18 de junho de 2025 - 09:05

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/U2LMK-JVUZ6-BXK2K-HL8H7>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto