

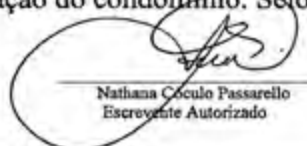
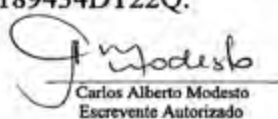
Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PZLK-UC359-T2YDL-UNXXS>**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SP**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado**Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto**Matrícula nº 86.318: Apartamento 304 - Bl.04****LIVRO 2 - REGISTRO GERAL****CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE**
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº
97.274FICHA
01**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 304**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 04**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA NATURE"**, nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Alcécio Biondi, nº 345, Lote 01-A, Quadra F, Bairro Recreio Alvorada, possuindo 42,230m² de área privativa e 72,651m² de área comum, sendo 20,060m² de área de uso comum de divisão não proporcional e 52,591m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando a área de 114,881m², 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: 120394311NM000189434DT22Q.


Nathana Cículo Passarelli
Escritor Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Escritor Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de janeiro de 2022. Procede-se 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: 120394331IK000191166XE22E


Larissa Bertholacci
Escritor Autorizada
Wilson Rogério Ferreira Franco
Escritor Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de fevereiro de 2022. 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 8.7877.1316552-2, datado de 14 de janeiro de 2022, averba-se o da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 80.262,65.

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Mat. 97274 - Pagina: 2/4 - PROT. 285575 - CNM 120394.2.0097274-24

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
97.274	01
	VERSO

Protocolado sob nº 257.248 em 16/02/2022. Selo Digital: 120394331DF000194627YY22D

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de fevereiro de 2022. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1316552-2. **Data:** 14 de janeiro de 2022. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 304 do Bloco 04, do "Condomínio Residencial Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** LUCAS ELIASAR DE SOUZA DE JESUS, brasileiro, solteiro, nascido em 18/05/1988, chefe intermediário, portador do RG/SP nº 43.144.876-0, inscrito no CPF nº 362.384.118-80, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua do Chá, nº 427, Jardim Pérola. **Valor:** R\$ 9.259,43 (nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e três centavos). **ITBI:** R\$ 165.000,00. Protocolado sob nº 257.248 em 16/02/2022. Selo Digital: 120394321RY000194628KH22E

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de fevereiro de 2022. **Título:** O mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** LUCAS ELIASAR DE SOUZA DE JESUS, 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\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 21.125,51. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$ 6.113,49. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 5.761,00. **Financiamento:** R\$ 132.000,00. 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 257.248 em 16/02/2022. Selo Digital: 120394321UN000194629RP22T

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PZLK-UC359-T2YDL-UNXXS>

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

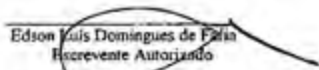
ridigital



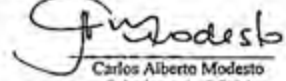
onr

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
97.274**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
97.274FICHA
02**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

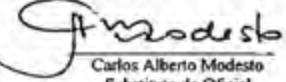
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2024. A requerimento da incorporadora, **VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, procede-se a esta averbação para constar que em virtude da averbação da construção do empreendimento residencial 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 97.274**, referente ao **Apartamento nº 304 do Bloco 04**, 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: 120394331OF003631638TP24A e 120394311EO003631640NY24T


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

AV-06/97.274 - 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 15.06124.23.06.0437.04.028. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331QJ003631641MA24H


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

R-07/97.274 - 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 304 do Bloco 04**, foi atribuída a **LUCAS ELIASAR DE SOUZA DE JESUS**, já qualificado, pelo valor de R\$155.740,57 (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos 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: 120394321PD003631642BR24I


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

AV-08/97.274 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 06 de junho 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, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Lucas Eliasar de Souza de Jesus, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 19 de março de 2025, 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 nºs 04 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 IN01338590C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 172.841,22.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PZLK-UC359-T2YDL-UNXXS>**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 304 - Bl.04**

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. 97274 - Pagina: 4/4 - PROT. 285575 - CNM 120394.2.0097274-24

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
97.274	02
	VERSO

Protocolado sob nº 285.575 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331TV005898863EA256

Nathanael Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada

Gilson Rogério Pereira 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 120394.2.0097274-24

Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 17 de junho de 2025 - 09:02

1203943C3LF005898864SD25W

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/5PZLK-UC359-T2YDL-UNXXS>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Todos os registros de imóveis
do Brasil em um só lugar

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

onr