

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

97.430

MATRÍCULA Nº

97.430

FICHA

01

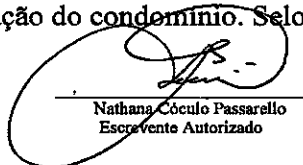
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 208**, localizado no segundo 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 42,230m² 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.

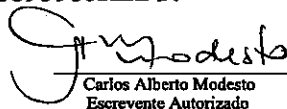
PROPRIETÁRIA: **VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

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: 120394311PG000189395JK22Y.

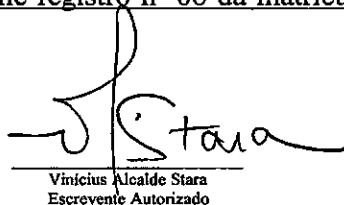


Nathana Côculo Passarello
Escrevente Autorizado



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 (dezessete 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: 120394331OG000252794QE236



Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado



Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de maio de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e Instrumento Particular de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3PG4-VGDQD-DYETE-2RKMY>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.318: Apartamento 208 - Bl.09

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. 97430 - Pagina: 2/4 - PROT. 291040 - CNM 120394.2.0097430-41

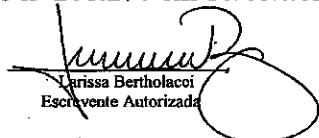
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

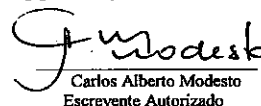
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

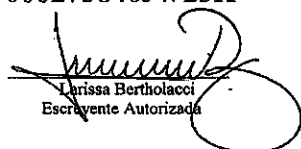
MATRÍCULA Nº	FICHA
97.430	01
	VERSO

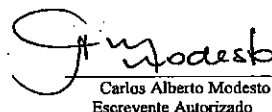
Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1670988-4, datado de 27 de abril de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 106.250,00. Protocolado sob nº 268.270 em 10/05/2023. Selo Digital: 120394331PT000275838PM230


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada

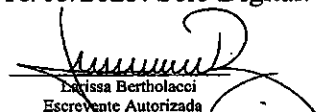

Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

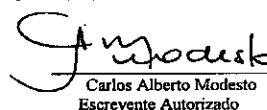
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de maio de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1670988-4. **Data:** 27 de abril de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 208 do Bloco 09 do "Condomínio Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** WAGNER ROGERIO DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 24/06/1980, tecnólogo, RG/SP nº 43.641.089, CPF nº 221.000.988-02, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Arthur Gonçalves da Silva, nº 12, Jardim Santa Rita de Cássia. **Valor:** R\$ 9.259,43 (nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e três centavos). **ITBI:** R\$ 195.000,00. Protocolado sob nº 268.270 em 10/05/2023. Selo Digital: 120394321XW000275840JW23K


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de maio de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** WAGNER ROGERIO DA SILVA, já qualificado. **Credora:** 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\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 39.000,00. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 156.000,00. 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 268.270 em 10/05/2023. Selo Digital: 120394321OS000275841MY23X


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Escrivente 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/J3PG4-VGDQD-DYETE-2RKMY>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
97.430

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
97.430

FICHA
02

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

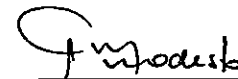
matrícula nº 97.430, referente ao **Apartamento nº 208 do Bloco 09**, já concluído, como dispõe o item 222 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como sendo de padrão normal. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331MV003632401VJ24S e 120394311QA003632403LT24V


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

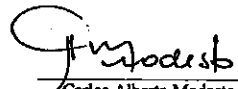
AV-06/97.430 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2024. A requerimento da incorporadora, instruído de certidão de valor venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.06124.23.06.0437.09.024. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331HX003632404DL249


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/97.430 - 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 208 do Bloco 09**, foi atribuída a **WAGNER ROGERIO DA SILVA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 185.740,57 (cento e oitenta 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: 120394321AB003632405YP24G


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/97.430 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 26 de junho de 2026. 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 nº 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 a intimação do devedor fiduciante Wagner Rogerio da Silva, já qualificado, no endereço do imóvel dado em garantia, bem como no endereço constante do contrato de aquisição, tudo conforme dispõem o item 242 e o subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II, nos dias 14/10/2025 e 16/10/2025, resultando na informação de que o mesmo não foi encontrado nos endereços indicados, uma vez que é desconhecido no imóvel dado em garantia, não constando no cadastro de moradores ou proprietários do condomínio, e, quanto ao endereço constante do contrato de aquisição, foi informado que a numeração nele indicada não existe na rua e que o devedor também é desconhecido no local. Ante a impossibilidade de intimação pessoal do devedor fiduciante no endereço constante do contrato e no endereço do imóvel dado em garantia, em cumprimento ao disposto no art. 26, § 4º-B, da Lei nº 9.514/97, foi realizada, ainda, em 09 de janeiro de 2026, diligência de intimação eletrônica ao endereço de contato (e-mail) declarado no

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3PG4-VGDQD-DYETE-2RKMY>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 86.318: Apartamento 208 - Bl.09

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



Valide aqui
este documento

Mat. 97430 - Pagina: 4/4 - PROT. 291040 - CNM 120394.2.0097430-41

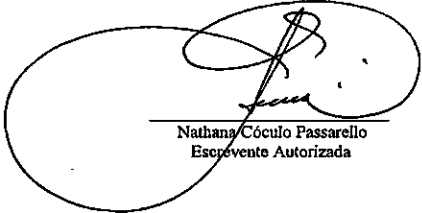
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

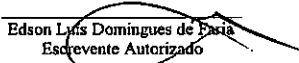
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
97.430	02
	VERSO

contrato, a qual também restou infrutífera, conforme certificado no procedimento de execução extrajudicial. Deste modo, após novo requerimento da credora fiduciária, o devedor fiduciante foi intimado por meio de editais publicados no Diário Registral nas datas de 04, 05 e 06 de março de 2026, conforme os ditames do art. 37-C da Lei nº 9.514/97 e do subitem 418.17.1 e seguintes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II. 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 IN01462256C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 203.248,23. Protocolado sob nº 291.040 em 26/09/2025. Selo digital: 120394 n331XR005989035AU26E


Nathana Cóculo Passarello
Escrivente Autorizada


Edson Luis Domingues de Faria
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 120394.2.0097430-41
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 13 de julho de 2026 - 09:08

1203943C3UE005989036GN26J

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/J3PG4-VGDQD-DYETE-2RKMY>

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.ri.digital.org.br