Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 97.450 | 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 104**, localizado no primeiro pavimento do **Bloco 10**, 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: 120394311YK000189264DP22F.

Nathana Cóculo Passarello
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 (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: 120394331GS000252735BD 23W

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 06 de março de 2024. 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 8.7877.1866792-5, datado de 09 de fevereiro de 2024, averba-se

continua no verso

MATRÍCULA Nº 97.450
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 104 – Bl.10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/APWF2-WJBWM-MM5NL-6QECX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 97.450 | FICHA 01 VERSO

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

o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base: R$ 106.250,00. Protocolado sob nº 275.564 em 26/02/2024. Selo Digital: 120394331OA003621919WK24I

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 06 de março de 2024. **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:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1866792-5. **Data:** 09 de fevereiro de 2024. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao apartamento nº 104 do bloco 10 do "Condomínio Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente: ROBERT BREDA**, brasileiro, solteiro, nascido em 20/05/1993, mecânico de manutenção, montador, preparador e operador de maquinas e aparelhos, produtos industriais, RG/SP nº 48.855.236-9, CPF nº 413.011.988-54, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida de Cillo, nº 1.722, Apto 32 - bloco 10, Centro. **Valor**: R$ 9.259,43 (nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e três centavos). **ITBI:** R$ 202.400,00. Protocolado sob nº 275.564 em 26/02/2024. Selo Digital: 120394321BF003621920PQ24I

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 06 de março de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** ROBERT BREDA, 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$ 151.294,45 (cento e cinquenta e um mil, duzentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos). **Prazo de amortização**: 420 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial**: R$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel**: R$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais). **Recursos próprios:** R$ 32.468,55. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R$ 5.637,00. **Subvenção FPHIS:** R$ 13.000,00. **Financiamento**: R$ 151.294,45. 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 275.564 em 26/02/2024. Selo Digital: 120394321GJ003621921PC24V

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Marcelo Azanha
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 ficha2

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/APWF2-WJBWM-MM5NL-6QECX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 97.450 | FICHA 02

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

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 97.450

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 86.318: Apartamento 104 – Bl.10

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

matrícula nº 97.450, referente ao **Apartamento nº 104 do Bloco 10**, 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: 120394331OJ003632499KJ24M e 120394311JU003632501UI244

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/97.450 - 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 15.06124.23.06.0437.10.012. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331BS003632502LA247

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/97.450 - 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 104** do **Bloco 10**, foi atribuída a **ROBERT BREDA**, já qualificado, pelo valor de R$ 193.140,57 (cento e noventa e três mil, cento 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: 120394321NT003632503CH24C

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV.8/97.450 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de outubro de 2026. A requerimento da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representado neste ato por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Robert Breda, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 05 de junho de 2026, ora apenso ao procedimento de execução extrajudicial. Assim, 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 n.º 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 n.º IN01602497C, valor base de cálculo do ITBI R$ 209.575,52. Protocolado sob nº 297.472 em 19/05/2026. Selo Digital: 120394331K70000053459A26Q

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/APWF2-WJBWM-MM5NL-6QECX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº	FICHA
97.450	02 VERSO

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

Gabriel Chamorra Modesto
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/APWF2-WJBWM-MM5NL-6QECX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil
das Pessoas Jurídicas e Protesto de Letras e Títulos
Santa Bárbara d'Oeste – Estado de São Paulo

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

CERTIDÃO

Dr. Marco Antônio 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 foi extraída de imagem eletronicamente processada, e esta reprodução guarda o mesmo valor do original da matrícula n° 97.450, arquivada neste Serviço, nos termos do § 5º do art. 19 da lei 6.015/73. Certifica mais e finalmente que, há hipótese deste imóvel haver sido alienado ou gravado por ônus reais e na eventualidade de existir ação real ou pessoal e reipersecutória registrada o imóvel desta matrícula, estes ônus e alienações estarão devidamente noticiados na mesma, da forma como previsto em lei. CNM 120394.2.0097450-78.
Protocolos em Contraditório: Não há.

1203943C367000005398K326R

Santa Bárbara D'Oeste, 14 de outubro de 2026 - 15:36

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
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/APWF2-WJBWM-MM5NL-6QECX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar