

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

97.298

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.298

FICHA

01

CNS 12.039-4

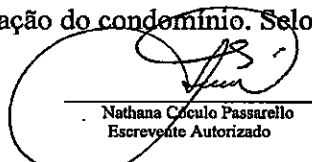
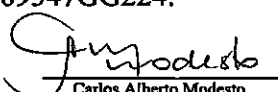
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 204**, localizado no segundo pavimento do **Bloco 05**, 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.

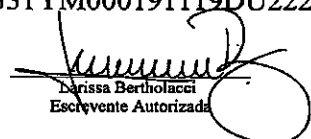
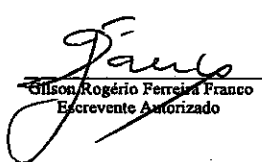
PROPRIETÁRIA: **VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

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: 120394311LV000189347GG224.


Nathana Céculo Passarelli
Escrevente Autorizado
Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de janeiro de 2022. Procedese 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: 120394331YM000191119DU222


Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV- 02 - 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 no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNF3M-6BGCW-GJL4K-KK89M>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.318: Apartamento 204 - B1.05

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. 97298 - Pagina: 2/4 - PROT. 291282 - CNM 120394.2.0097298-49

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

97.298

FICHA

01

VERSO

matrícula nº 97.298, referente ao **Apartamento nº 204 do Bloco 05**, 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: 120394331GO003631757GP24T e 120394311FQ003631759EK245

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-03/97.298 - 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 15.06124.23.06.0437.05.020. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331HT003631760YB24A

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-04/97.298 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de outubro de 2024. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e Instrumento Particular de Compra e Venda Contrato nº 8.7877.2094122-2, datado de 25 e setembro de 2024, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta matrícula. Valor base R\$ 80.262,65. Protocolado sob nº 281.873 em 30/09/2024. Selo Digital: 120394331YI005859330DG24Q

Flávia Mota de Araújo
Escrivente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrivente Autorizado

R-05/97.298 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de outubro de 2024. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.2094122-2. **Data:** 25 e setembro de 2024. **Objeto da transmissão:** O imóvel desta matrícula. **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** JOÃO LUCAS AZEVEDO SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido em 23/06/2002, agente administrativo, RG/SP nº 68.717.689-X, CPF nº 093.497.575-24, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua da Borracha, nº 778, Jardim Pérola. **Valor:** R\$ 205.946,92 (duzentos e cinco mil, novecentos e quarenta e seis reais e noventa e dois centavos). **Valor dos recursos próprios:** R\$ 30.018,92. **Valor do desconto concedido pelo FGTS/União:** R\$ 1.008,00. **Valor da subvenção FPHIS:** R\$ 13.000,00. Foi declarado no título que a vendedora está dispensada da apresentação da CND da Receita Federal, uma vez que o imóvel ora comercializado não faz parte do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico remetido a este Registro de Imóveis por intermédio da Central Registradores de Imóveis (www.oficioeletronico.com.br) - Protocolo ARISP nº AC004416574. **ITBI:** R\$ 205.946,92. Protocolado sob nº 281.873 em 30/09/2024. Selo Digital: 120394321HE005859331YX249

Flávia Mota de Araújo
Escrivente Autorizada

Marcelo Azanha
Escrivente Autorizado

Continua fls 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNF3M-6BGCW-GJL4K-KK89M>
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

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
97.298MATRÍCULA Nº
97.298FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

R-06/97.298 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de outubro de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** JOÃO LUCAS AZEVEDO 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\$ 161.920,00 (cento e sessenta e um mil, novecentos e vinte reais). **Prazo de amortização:** 420 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos 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 matrícula, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 281.873 em 30/09/2024. Selo Digital: 120394321LI005859332CJ248

Flávia Mota de Araújo
Escritor Autorizada
Marcelo Azaña
Escritor Autorizado

AV-07/97.298 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 02 de julho de 2026. 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 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 dos registros nº 06 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação do devedor fiduciante João Lucas Azevedo Santos, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária e no endereço do imóvel, bem como em endereço constante do contrato de aquisição, tudo conforme estatui o item 242 e subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II, nos dias **21/10/2025 e 22/10/2025**, resultando na informação de que o mesmo não foi encontrado nos endereços indicados uma vez que é desconhecido no imóvel dado em garantia e não consta no cadastro de moradores ou proprietários do condomínio, e nos endereços fornecidos pela credora fiduciária e constante do contrato de aquisição, a informação obtida é de 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 que determina o art. 26, § 4-B da Lei nº 9.514/97, foi procedida também em data de **29 de janeiro de 2026** a diligência de intimação eletrônica ao endereço de contato (e-mail) declarado ao contrato, a qual também restou infrutífera, conforme segue certificado ao procedimento de execução extrajudicial. Destarte, após novo requerimento da credora fiduciária, os devedores fiduciantes foram intimados através 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 precedentes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de 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 IN01465979C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 207.389,27.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNF3M-6BGCW-GJL4K-KK89M>**Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SPDocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

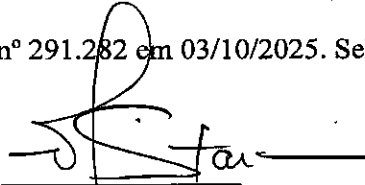
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
97.298

FICHA
02
VERSO

Protocolado sob nº 291.282 em 03/10/2025. Selo digital: 120394331NY005990064FY26K


Vinícius Aloaldo Stara
Escrevente Autorizado


Valden Martins
Escrevente 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 120394.2.0097298-49
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 20 de julho de 2026 - 10:38

1203943C3MY005990065JG26X

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/JNF3M-6BGCW-GJL4K-KK89M>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado