

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

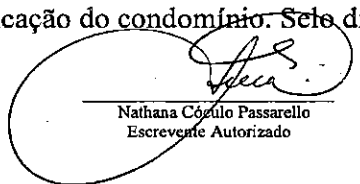
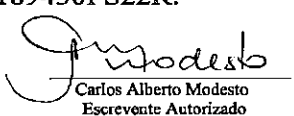
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 303**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 11**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA NATURE"**, nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Alécio Biondi, nº 345, Lote 01-A, Quadra F, Bairro Recreio Alvorada, possuindo 42,21m² de área privativa e 72,628m² de área comum, sendo 20,060m² de área de uso comum de divisão não proporcional e 52,568m² de área de uso comum de divisão proporcional, totalizando a área de 114,838m², com fração ideal no terreno de 0,002804619, possuindo direito a uma vaga de garagem descoberta.

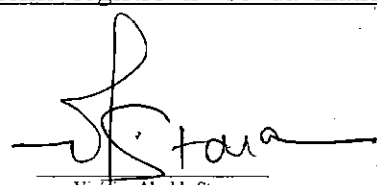
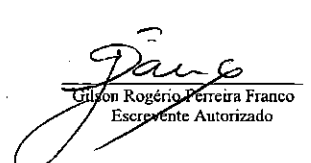
PROPRIETÁRIA: **VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

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: 120394311AK000189430FS22R.


Nathana Cósulo 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 (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: 120394331TO000252818FQ238


Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado
Gilson Rogério Pereira Franco
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de abril 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 8.7877.1632376-5, datado de 16 de março de 2023, averba-se o
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBG4Y-SRYX8-ZL979-JTJ83>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.318: Apartamento 303 - Bl.11

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. 97497 - Pagina: 2/4 - PROT. 291037 - CNM 120394.2.0097497-34

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
97.497

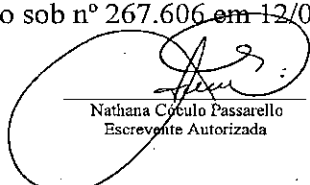
FICHA
01

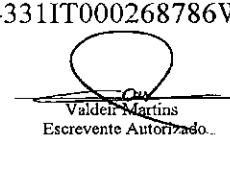
VERSO

CNS 12.039-4

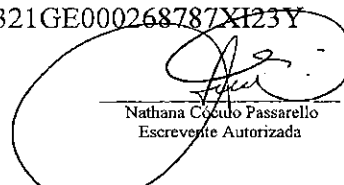
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base: R\$ 106.250,00. Protocolado sob nº 267.606 em 12/04/2023. Selo Digital: 120394331IT000268786WO233


Nathana Coculo Passarello
Escrivente Autorizada

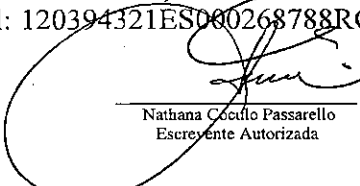

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

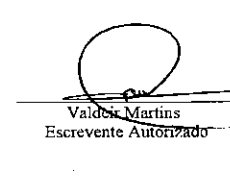
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de dezembro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1632376-5. **Data:** 16 de março de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 303 do Bloco 11 do "Condomínio Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** HIGOR ROSA DE JESUS, brasileiro, solteiro, nascido em 27/03/1996, tecnólogo, portador do RG/SP nº 52.451.962-6, inscrito no CPF nº 447.584.778-84, residente e domiciliado na Avenida da Amizade, nº 20, Parque Residencial Santa Rosa II, nesta cidade. **Valor:** R\$ 9.255,24 (nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos). **ITBI:** R\$ 194.000,00. Protocolado sob nº 267.606 em 12/04/2023. Selo Digital: 120394321GE000268787XH23Y


Nathana Coculo Passarello
Escrivente Autorizada

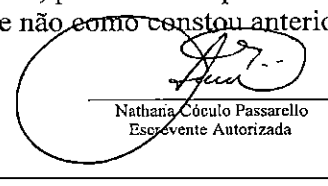

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

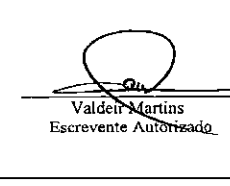
R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de dezembro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** HIGOR ROSA DE JESUS, já qualificado. **Credora:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF. **Dívida:** R\$ 144.503,93 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e três reais e noventa e três centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 44.176,07. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 5.320,00. **Financiamento:** R\$ 144.503,93. 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 267.606 em 12/04/2023. Selo Digital: 120394321ES000268788RG23X


Nathana Coculo Passarello
Escrivente Autorizada


Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

AV-05 - EX-OFFICIO - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de maio de 2023. Procede-se a esta averbação "ex-officio", para constar que os atos de nº 02, 03 e 04 desta ficha foram realizados em 18 de abril de 2023 e não como constou anteriormente.


Nathana Coculo Passarello
Escrivente Autorizada


Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBG4Y-SRYX8-ZL979-JTJ83>
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





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
97.497

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.497

FICHA

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 97.497**, referente ao **Apartamento nº 303 do Bloco 11**, 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: 120394331LL003632727XK24G e 120394311OO003632729SB24V

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-07/97.497 - 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 15.06124.23.06.0437.11.027. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331GM003632730JS24I

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-08/97.497 - 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 303 do Bloco 11**, foi atribuída a **HIGOR ROSA DE JESUS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 184.744,76 (cento e oitenta e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e setenta e seis 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: 120394321FI003632731BI24Z

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-09/97.497 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de fevereiro de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana, nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante, Higor Rosa de Jesus, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação, datado de 22 de outubro 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 já qualificada pelo registro nº 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 nº IN01462302C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 202.017,80. Protocolado sob nº 291.037 em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBG4Y-SRYX8-ZL979-JTJ83>
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 303 - BL.11

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

Imóveis Registrados de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Mat. 97497 - Pagina: 4/4 - PROT. 291037 - CNM 120394.2.0097497-34

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

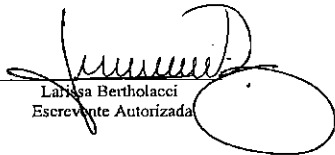
97.497

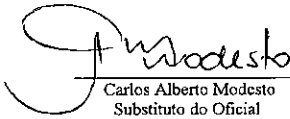
FICHA

02

VERSO

26/09/2025. Selo Digital: 120394331PT005967920TF263


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

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 120394.2.0097497-34
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 13 de março de 2026 - 13:58

1203943C3CB005967921RR263

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/HBG4Y-SRYX8-ZL979-JTJ83>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado