

Valide aqui  
este documentoMATRÍCULA Nº  
**97.179****LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA Nº

**97.179**

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 305**, localizado no terceiro pavimento do **Bloco 01**, 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: 120394311CO000189442UQ223.

  
Nathana Cécilo Passarello  
Escrivente Autorizado  
Carlos Alberto Modesto  
Escrivente 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: 120394331MJ000191169EE22K

  
Larissa Bertholacci  
Escrivente Autorizada  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

**AV-02- CANCELAMENTO** - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de março 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 8.7877.1311437-5, datado de 03 de fevereiro de 2022, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base: R\$ 80.262,65. Protocolado sob nº 257.489 em 24/02/2022. Selo Digital: 120394331MX000197110PK22Z

  
Nathana Cécilo Passarello  
Escrivente Autorizada  
Valdeir Martins  
Escrivente Autorizado

CONT. NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T29S5-Q9XG5-FVFUE-3V8L5>**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 305 - Bl.01**Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Valide aqui  
este documento

Mat. 97179 - Pagina: 2/4 - PROT. 285574 - CNM 120394.2.0097179-18

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

### REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

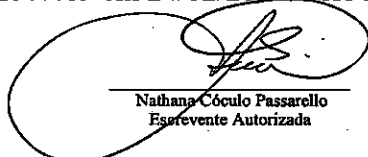
97.179

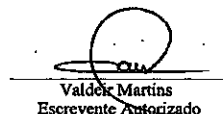
FICHA

01

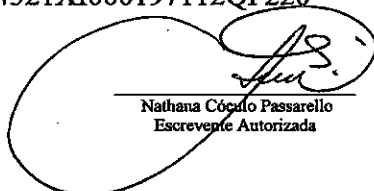
VERSO

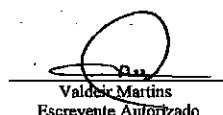
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de março de 2022. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional e Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº** 8.7877.1311437-5. **Data:** 03 de fevereiro de 2022. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 305 do Bloco 01 do "Condomínio Residencial Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente:** VINÍCIUS APARECIDO AGUERA, brasileiro, solteiro, nascido em 05/06/2001, vendedor praticista, representante comercial, caixeiro viajante e assemelhados, portador do RG/SP nº 63.824.272-1, inscrito no CPF nº 360.208.718-27, residente e domiciliado na Rua Lilases B, nº 373, Cidade Jardim II, na cidade de Americana/SP. **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 257.489 em 24/02/2022. Selo Digital: 120394321XT000197111CN220

  
Nathana Cócilo Passarelli  
Escrivente Autorizada

  
Valdeir Martins  
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de março de 2022. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** VINÍCIUS APARECIDO AGUERA, já qualificado. **Credora:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sedê 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\$ 101.388,51 (cento e um mil, trezentos e oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos). **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\$ 52.219,49. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 11.392,00. **Financiamento:** R\$ 101.388,51. 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 257.489 em 24/02/2022. Selo Digital: 120394321XI000197112QF220

  
Nathana Cócilo Passarelli  
Escrivente Autorizada

  
Valdeir Martins  
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 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T29S5-Q9XG5-FVFUE-3V8L5>  
**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](http://www.ridigital.org.br)

Todo o Registro de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº

97.179

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.179

FICHA

02

CNS 12.039-4

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

**matrícula nº 97.179, referente ao Apartamento nº 305 do Bloco 01, 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: 120394331GY003631168VQ24B e 120394311KD003631170LB24B**

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

**AV-06/97.179 - 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 15.06124.23.06.0437.01.029. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331LS003631171GE24N**

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

**R-07/97.179 - 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 305 do Bloco 01, foi atribuída a VINÍCIUS APARECIDO AGUERA, 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: 120394321CV003631172TI24H**

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

**AV-08/97.179 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de novembro de 2025. 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 pessoal do devedor fiduciante Vinicius Aparecido Aguera, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária e no endereço do imóvel, tudo conforme dispõe o item 242 e o subitem 246.3 da Seção XII, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II, nos dias 25/03/2025 e 29/04/2025. As diligências resultaram na informação de que o referido devedor não foi encontrado nos endereços indicados, por ser desconhecido no endereço do imóvel dado em garantia e, quanto ao endereço constante do contrato de aquisição, a informação obtida foi de que o mesmo mudou-se para local incerto e não sabido. Diante da impossibilidade de intimação pessoal do devedor fiduciante nos endereços mencionados e em cumprimento ao que determina o art. 26, §4-B, da Lei nº 9.514/97, foi realizada em 16 de junho de 2025, diligência de intimação eletrônica ao endereço de contato (e-mail) declarado no contrato, a qual também restou infrutífera, conforme certificado no procedimento de execução extrajudicial. Portanto, após requerimento da**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T29S5-Q9XG5-FVFUE-3V8L5>  
**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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

**ridigital**



Valide aqui  
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

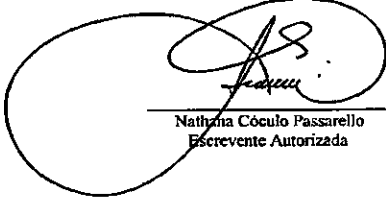
97.179

FICHA

02

VERSO

credora fiduciária, o devedor fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de 11, 12 e 13 de agosto de 2025, 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 IN01338589C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 174.200,31. Protocolado sob nº 285.574 em 26/02/2025. Selo digital: 12039433INC005950702SX251

  
Nathana Cóculo Passarelli  
Escrevente Autorizada

  
Valdeir 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 120394.2.0097179-18  
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 25 de novembro de 2025 - 08:49

1203943C3IN005950703DX25T

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/T29S5-Q9XG5-FVFUE-3V8L5>

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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar