

Valide aqui  
este documento

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº  
97.433FICHA  
01REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº  
97.433Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

IMÓVEL, constituído pelo Apartamento nº 303, localizado no terceiro pavimento do Bloco 09, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA NATURE", desta cidade, perímetro urbano, na Rua Alcécio 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 Olímpi, 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 condômino. Selo digital: 120394311SP000189428EU223.

  
Nadine Cecília Inacessato  
Oficial Autorizada  
Carlos Alberto Molisato  
Escriturário 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 a 11 do empreendimento denominado "Conquista Nature", conforme registro nº 06 da matrícula nº 86.318. Selo digital: 120394331NA0002528110A230

  
Vitoria Nicolle Sara  
Escrituraria Autorizada  
Carlos Roberto Rangel  
Escriturário Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de março de 2023. 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 8.7877.1601636-6, datado de 26 de janeiro de 2023, averba-se o

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

Matrícula nº 86.318: Apartamento 303 - BL.09

Dr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto





Valide aqui  
este documento

Mat. 97.433 - Página: 214 - PROT. 285167 - CNM 120394.2.0097433-32

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

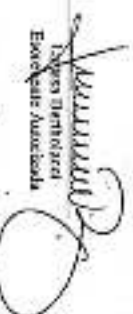
MATRÍCULA Nº  
**97.433**

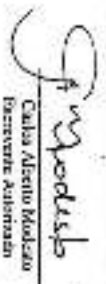
FICHA Nº  
**01**

VENIO

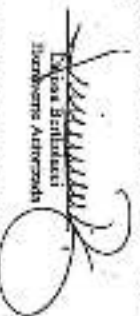
REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

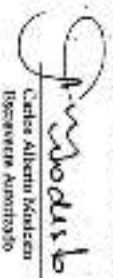
cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 106.250,00.  
Protocolado sob nº 266.537 em 27/02/2023. Selo Digital: 120394331HW000263156MJ237

  
Ricardo Romi Zanatta  
Executante Autenticada

  
Carlos Alberto Molisso  
Executante Autenticado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de março de 2023. Título: Instrumento Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. Enquadramento: PCVA. Contrato nº: 8.7877.1601636-6. Data: 26 de janeiro de 2023. Objeto da transmissão: fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 303 do Bloco 09 do "Condomínio Conquista Nature". Transmissor: VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. Adquirente: RYAN CARLOS DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido em 12/10/1994, tecnólogo, RG/SP nº 41.360.964-9, CPF nº 430.244.898-94, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua do Alumínio, nº 321, Vila Pântano. 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 266.537 em 27/02/2023. Selo Digital: 120394321CE000263158GM23X

  
Ricardo Romi Zanatta  
Executante Autenticada

  
Carlos Alberto Molisso  
Executante Autenticado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de março de 2023. Título: o mesmo contrato mencionado no registro anterior. Devedor: RYAN CARLOS DOS SANTOS, já qualificado. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, quadra 4, lotes 3/4, Setor Bancário Sul, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. Dívida: R\$ 134.777,95 (cento e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e sete reais e noventa e cinco 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\$ 46.476,05. Recursos da conta vinculada do FGTS: não utilizado. Desconto FGTS/subsídio: R\$ 12.746,00. Financiamento: R\$ 134.777,95. 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 266.537 em 27/02/2023. Selo Digital: 120394321YT000263159PU231

  
Ricardo Romi Zanatta  
Executante Autenticada

  
Carlos Alberto Molisso  
Executante Autenticado

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/RA5NP-QQC56-8D46N-375ML>

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto





Valide aqui  
este documento

Mat. 97433 - Página: 3/4 - PROT. 285167 - CNM 120394.2.0097433.32

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

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

MATRÍCULA Nº

97.433

MATRÍCULA Nº

97.433

FOLHA

02

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

matrícula nº 97.433, referente ao **Apartamento nº 303 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: 120394331CJ003632416TT241 e 120394311GM003632418RC24Z

Edson Luis Donizetes de Faria  
Escritor de Autenticação

Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

AV-06/97.433 - 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 15.06124.23.06.0437.09.027. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331OS003632419UY24II

Edson Luis Donizetes de Faria  
Escritor de Autenticação

Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

R-07/97.433 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de abril de 2024. A requerimento da Incorporadora VIMÃO 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 09**, foi atribuída a **RYAN CARLOS DOS SANTOS**, 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: 120394321KO003632420UV24I

Edson Luis Donizetes de Faria  
Escritor de Autenticação

Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

AV-08/97.433 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de junho de 2025. A requerimento da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada neste ato por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante, Ryan Carlos dos Santos, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 10 de março de 2025, ora apenso ao procedimento de execução extrajudicial, e assim, tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **averta-se a consolidação da propriedade em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do 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 DN01331600C, valor base de cálculo do ITBI R\$ 199.756,01. Título Protocolado sob o nº 285.167 em 13/02/2025. Selo digital: 120394331YC005901324VK25D

Edson Luis Donizetes de Faria  
Escritor de Autenticação

Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

Matrícula nº 86.318: Apartamento 303 - Bl.09

Dr. Ricardo Romi Zanatta

Oficial Substituto



Valide aqui  
este documento

Matr. 97.433 - Página: 4/4 - PROT. 285167 - CNM 120394.2.0097433-32

## LIVRO 2 - REGISTRO CERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº  
**97.433**

PC/CM  
**02**  
VERSÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

### CERTIDÃO

Dr. Marco Antonio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Profissão 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 8.015/73 e/ou Item 556, Capítulo XX do provimento CG nº 58/59, Torno II, é reprodução autêntica da matrícula e possui o mesmo valor da original arquivada neste Registro de Imóveis, CERTIFICando finalmente que os registros e averbações de alienações, ônus reais e da existência de ação real ou pessoal e respectivas sobre o imóvel, estão noticiados na matrícula, conforme previsto em lei, e tem referência até o dia 01 anterior à expedição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0097433-32



Santa Bárbara D'Oeste, 2 de julho de 2025 - 13:22

12039430C8HT006901326FC206

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil  
Artigo 17, § único da Lei nº 8.015/73

| Oficial | Estado | Sofaz | Reg. Civil | Tribunal | Enc. Municipal | Mín. Público | Total |
|---------|--------|-------|------------|----------|----------------|--------------|-------|
| 44,20   | 12,56  | 8,60  | 2,33       | 3,03     | 2,23           | 2,12         | 75,05 |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RA5NP-QQC56-8D46N-375ML>

**REGISTRO DE IMOVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**

**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

**Dr. Ricardo Romi Zanatta**  
Oficial Substituto