



Valide aqui
este documento

Mat. 97425 - Página: 1/4 - PROT. 286175 - CNM 120394.2.0097425-56

MATRÍCULA Nº
97.425

MATRÍCULA Nº
97.425

FOLHA
01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 203**, localizado no segundo pavimento do **Bloco 09**, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA NATURE", nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Alcécio Biondi, nº 345, Lote 01-A, Quadra F, Bairro Recreio Alvorada, possuindo 42,21m² 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 Ottoni, nº 177, Bairro Santa Fígênia, 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: 120394311WP000189340GY221.

Nadia Cássia Passos
Escritório Autorizado

Carlos Alberto Mendes
Escritório Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 16 de janeiro de 2023. Procedese 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/ME, 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: 120394331VQ000252769VVG 232

Valécia Alcides Silva
Escritório Autorizado

Gilson Rogério Baggio Franca
Escritório Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de outubro 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 8.7877.1806347-7, datado de 28 de setembro de 2023, averba-se o

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 86.318: Apartamento 203 - Bl.09

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto



Valide aqui
este documento

Mat. 97.425 - Página: 214 - PROT. 285175 - CNM 120394.2.0097425-56

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

Matrícula nº
97.425

Ficha
01

Verso

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 272.246 em 09/10/2023. Selo Digital: 120394321P1003599278TO23U

Assinatura Autógrafa

Carla Alberto Melo
Substituto do Oficial

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de outubro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1806347-7. **Data:** 28 de setembro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 203 do Bloco 09 do "Condomínio Conquistista Nature". **Transmitente:** VIMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** QUEMUEL FERNANDO ROCCO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, nascido em 31/12/2001, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, RG/SP nº 59.661.152-3, CPF nº 394.609.308-67, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua da Bondade, nº 477, Jardim Vista Alegre, e QUEZIA ROCCO RODRIGUES, brasileira, solteira, nascida em 23/05/2004, vendedor de comércio varejista e acadêmica, RG/SP nº 60.669.124-8, CPF nº 450.848.948-60, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua da Bondade, nº 477, Jardim Vista Alegre. **Valor:** R\$ 9.255,24 (nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos). **ITBI:** R\$ 202.400,00. Protocolado sob nº 272.246 em 09/10/2023. Selo Digital: 120394321GF0035992801J231

Assinatura Autógrafa

Carla Alberto Melo
Substituto do Oficial

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de outubro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** QUEMUEL FERNANDO ROCCO RODRIGUES e QUEZIA ROCCO RODRIGUES, já qualificados. **Credora:** 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). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais). **Recursos próprios:** R\$ 38.520,00. **Recursos da conta vinculada de FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 1.960,00. **Financiamento:** R\$ 161.920,00. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários em possuidores diretos e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 272.246 em 09/10/2023. Selo Digital: 120394321DR003599281LC23M

Assinatura Autógrafa

Carla Alberto Melo
Substituto do Oficial

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. 97425 - Página: 3/4 - PROT. 286175 - CNM 120394.2.0097425-56

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
97.425

MATRÍCULA Nº
97.425

FICHA
02

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 matrícula nº 97.425, referente ao **Apartamento nº 203 do Bloco 09**, já concluído, como dispõe o item 222 das Normas de Serviço da Fregesia 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: 120394331UT003632376GO24Q e 120394311YD003632378AX240

Edna Luis Derangueira de Jesus
Incorporadora de Imóveis
Incorporadora Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/97.425 - 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 15.06124.23.06.0437.09.019. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331XQ003632379IU24I

Edna Luis Derangueira de Jesus
Incorporadora de Imóveis
Incorporadora Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/97.425 - 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 203 do Bloco 09**, foi atribuída a **QUEMUEL FERNANDO ROCO RODRIGUES e QUEZIA ROCO RODRIGUES**, já qualificados, pelo valor de R\$ 193.144,76 (cento e noventa e três mil, cento 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: 120394321DY003632380PP240

Edna Luis Derangueira de Jesus
Incorporadora de Imóveis
Incorporadora Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/97.425 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 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 os devedores fiduciários, Quemuel Fernando Roco Rodrigues e Quezia Roco Rodrigues, já qualificados, conforme demonstram os certificados de execução extrajudicial. 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

Continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 86.318: Apartamento 203 - B1.09

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto



Valide aqui
este documento

Mat. 97.425 - Página: 4/4 - PROT. 285175 - CNM 120394.2.0097425-56

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRICULA Nº

97.425

PCIA

02

VERSO

da Plataforma R1 Digital, no submódulo Intimações - SEIC, anexo ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, recepcionado sob n.º IN01352352C, valor base de cálculo do ITBI R\$ 205.600,91. Título Protocolado sob o n.º 285.175 em 13/02/2025. Selo digital: 120394331NG005901336PG255

Usou Luta Conquistou de Fato
Investiga e denuncia

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

Dr. Marco Antonio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, CNI de Pessoa Jurídica e Proteção 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 356, Capítulo XX do provimento CG nº 58/59, Tomo II, e 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 da existência de ação real ou pessoal e respectivas ações sobre o imóvel estão noticiados na matrícula, conforme previsto em lei, e tem referência até o dia del anterior a expedição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0097425-56



120394331NG005901337D822M

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

Santa Bárbara D'Oeste, 2 de julho de 2025 - 15:57

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

Oficial	Estado	Síntez	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Mín. Público	Total
44.20	12.58	8.80	2.33	3.03	2.20	2.12	78.05

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8G9RS-58EYF-4QF9N-V8ZCW>



Todos os Registros de Imóveis

Estado de São Paulo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

