

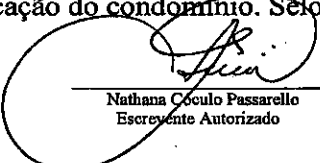
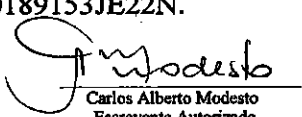
Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
97.440**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
97.440FICHA
01**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 002**, localizado no pavimento térreo do **Bloco 10**, 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.

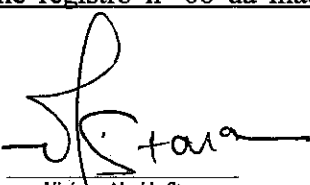
PROPRIETÁRIA: VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 30.852.262/0001-45, NIRE nº 31211123396, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte-MG.

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: 120394311RC000189153JE22N.


Nathana Cécilo Passarelli
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: 120394331SL000252684 QG23S


Vinícius Alcaide Stara
Escrevente Autorizado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de maio de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e Instrumento Particular de

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y622D-2DAAR-FUERW-BUKC6>**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 002 - Bl.10**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. 97440 - Pagina: 2/4 - PROT. 291057 - CNM 120394.2.0097440-11

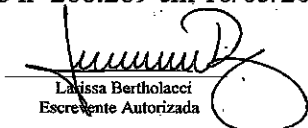
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

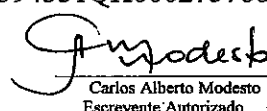
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

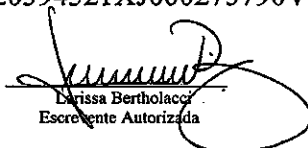
MATRÍCULA Nº	FICHA
97.440	01
	VERSO

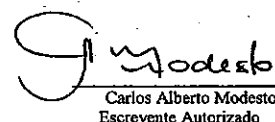
Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1678166-6, datado de 27 de abril de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 106.250,00. Protocolado sob nº 268.269 em 10/05/2023. Selo Digital: 120394331QK000275788GG23Q


Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada

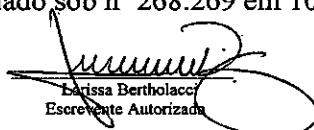

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

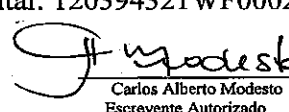
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de maio de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1678166-6. **Data:** 27 de abril de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 02 do Bloco 10 do "Condomínio Conquista Nature". **Transmitente:** VIAMÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** CARLOS ROBERTO DA SILVA SABINO, proprietário de microempresa, RG/SP nº 16.341.690-4, CPF nº 046.632.818-42, e sua mulher, com a qual é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, VANDA BORDONI SARDI DA SILVA SABINO, administrador, RG/SP nº 25.688.192-3, CPF nº 154.825.998-50, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua do Amor, nº 519, Jardim Vista Alegre. **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 268.269 em 10/05/2023. Selo Digital: 120394321XJ000275790VM232


Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de maio de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** CARLOS ROBERTO DA SILVA SABINO e sua mulher VANDA BORDONI SARDI DA SILVA SABINO, 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\$ 141.274,35 (cento e quarenta e um mil, duzentos e setenta e quatro reais e trinta e cinco centavos). **Prazo de amortização:** 220 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\$ 52.725,65. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 141.274,35. 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 268.269 em 10/05/2023. Selo Digital: 120394321WF000275791HY23W


Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y622D-2DAAR-FUERW-BUKC6>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
97.440

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
97.440

FICHA
02

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

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 97.440**, referente ao **Apartamento nº 002 do Bloco 10**, 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: 120394331LH003632451AK24M e 120394311KJ003632453XE24C

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/97.440 - 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 15.06124.23.06.0437.10.002. Protocolado sob nº 276.153 em 18/03/2024. Selo Digital: 120394331WE003632454WG24K

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/97.440 - 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 002 do Bloco 10**, foi atribuída a **CARLOS ROBERTO DA SILVA SABINO** e sua mulher **VANDA BORDONI SARDI DA SILVA SABINO**, já qualificados, 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: 120394321LR003632455SO24G

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/97.440 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de julho de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal, 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 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências no dia **21/10/2025** para intimação dos devedores fiduciantes, Carlos Roberto da Silva Sabino e Vanda Bordoni Sardi da Silva Sabino, já qualificados, no endereço do imóvel dado em garantia, bem como, no 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, resultando na informação de que os mesmos não foram

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y622D-2DAAR-FUERW-BUKC6>
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 002 - Bl.10

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



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

97.440

FICHA

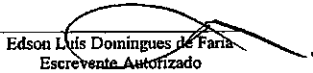
02

VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

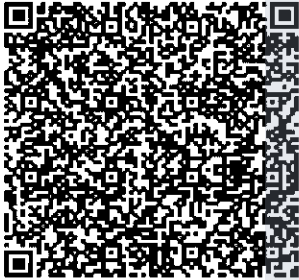
encontrados, uma vez que não residem no imóvel dado em garantia, seus nomes não constam no cadastro de moradores ou proprietários do condomínio, e no endereço constante do contrato de aquisição são desconhecidos, estando em local incerto e não sabido, ante a impossibilidade de intimação pessoal, conforme determina o art. 26, § 4-B da Lei n.º 9.514/97, foi procedida também em **15/01/2026** 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 n.º 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 IN01462257C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 202.205,94. Protocolado sob nº 291.057 em 26/09/2025. Selo Digital: 120394331CI005994922DQ26R


Laissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente 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 120394.2.0097440-11
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 7 de agosto de 2026 - 15:58

1203943C3FM005994923VH26V

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/Y622D-2DAAR-FUERW-BUKC6>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto