



Valide aqui  
este documento

CNM: 148452.2.0003266-08

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**3.266**

Ficha  
**1**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e CMI de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

26

Apartamento 27 - Bloco 03 - Matrícula 642

**UM APARTAMENTO**, sob o número **27 (vinte e sete)**, do **Bloco 03 (três)**, **EM CONSTRUÇÃO**, localizado no **2º pavimento**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL "VIV PARQUE ORQUÍDEA"**, situado na **RUA PRUDENTE DE MORAES**, nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, contendo as seguintes medidas: área útil real de 45,12000 m<sup>2</sup>, área comum real de 14,45742 m<sup>2</sup>, área total real de 59,57742 m<sup>2</sup>, fração de terreno de 48,31318 m<sup>2</sup>, fração de rateio de 0,49008%, com as seguintes confrontações: Um observador localizado na escada direita posicionado de costas para a escada terá a sua esquerda os apartamentos de finais 01 e a sua direita os apartamentos de finais 02; o observador posicionando-se de frente para a escada terá a sua direita os apartamentos de finais 05 e a sua esquerda os apartamentos de finais 06; o observador localizado na escada esquerda posicionado de costas para a escada terá a sua esquerda os apartamentos de finais 03 e a sua direita os apartamentos de finais 04; o observador posicionando-se de frente para a escada terá a sua direita os apartamentos de finais 07 e a sua esquerda os apartamentos de finais 08. O terreno em que se encontrará edificado o referido empreendimento possui as seguintes medidas e confrontações: **ÁREA DE TERRAS**, urbana, sem benfeitorias, designada por **Área 2 (dois)**, situada no Bairro da Promeca, nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área de 9.858,28 m<sup>2</sup> (nove mil, oitocentos e cinquenta e oito metros quadrados e vinte e oito décimos quadrados), que assim se descreve: Inicia no marco 1 (um), junto à **RUA PRUDENTE DE MORAES** e lote 24 (vinte e quatro), da quadra "B", do loteamento Jardim das Acácias; segue do marco 1 (um), pelo alinhamento daquela rua, em reta de rumo 1º33'31"SE e distância de 19,78 m (dezenove metros e setenta e oito centímetros); daí, segue em curva de concordância à direita, com raio de 209,57 m (duzentos e nove metros e cinquenta e sete centímetros) e desenvolvimento de 58,02 m (cinquenta e oito metros e dois centímetros); daí, segue em curva de concordância à esquerda, com raio de 136,53 m (cento e trinta e seis metros e cinquenta e três centímetros) e desenvolvimento de 6,36 m (seis metros e trinta e seis centímetros), até o marco 12 (doze), sempre no alinhamento da Rua Prudente

**continua no verso...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZTX-HARNF-2JJBA-YNBCK>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

CNM: 148452.2.0003266-08

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Matricula  
**3.266**

Ficha  
**1**  
Verso

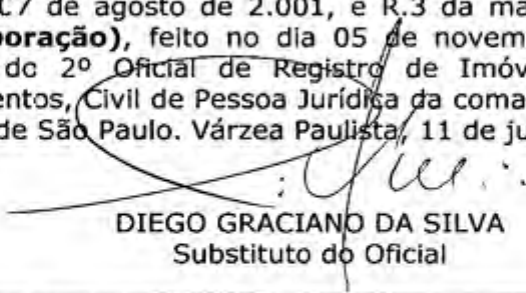
Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

de Moraes; daí, deflete à direita, e segue em reta por uma distância de 74,18 m (setenta e quatro metros e dezoito centímetros), confrontando do marco 12 (doze) até o 11 (onze), com a área 1 (um); e, do marco 11 (onze) até o marco 10 (dez), com a área 3 (três); daí, deflete à direita, e segue em linha reta, por uma distância de 98,31 m (noventa e oito metros e trinta e um centímetros), confrontando com a área 4 (quatro); daí, deflete à direita, e segue em linha reta de rumo 76º44'54" NE e distância de 121,49 m (cento e vinte e um metros e quarenta e nove centímetros), até o marco 7 (sete), confrontando com a área da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista; daí, deflete à direita, e segue em linha reta de rumo 89º22'22"SO e distância de 30,00 m (trinta metros), confrontando com o lote 24 (vinte e quatro), da quadra B, do Jardim das Acácias, até o marco 1 (um), onde teve início esta descrição.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 32.026.012.

**PROPRIETÁRIA:** **TAGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 04.543.453/0001-15, com sede na Rua Prudente de Moraes, nº 262, Jardim das Acácias, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.1 da matrícula 92.013, feito no dia 07 de agosto de 2.001, e R.3 da matrícula 95.899 (**incorporação**), feito no dia 05 de novembro de 2.009, ambos do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo. Várzea Paulista, 11 de julho de 2.012.

  
DIEGO GRACIANO DA SILVA  
Substituto do Oficial

**AV.1** - 11 de julho de 2.012.

**CADASTRO MUNICIPAL**

Conforme autorização no instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e

**continua na folha 2...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZTX-HARNF-2JBA-YNBCK>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

CNM: 148452.2.0003266-08

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matricula  
**3.266**

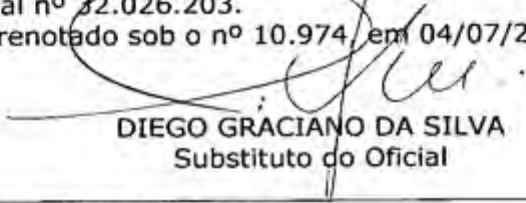
Ficha  
**2**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

28

Apartamento 27 - Bloco 03 - Matrícula 642

outras obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - imóvel na planta associativo - Minha Casa Minha Vida - MCMV - recursos FGTS, de número **855552226407**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2.009, alterada pela Lei 12.424, de 16 de junho de 2.011, firmado em 27 de junho de 2.012, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, instruído com cópia reprográfica autenticada da certidão (protocolo nº 2810/2012), datada de 11 de abril de 2.012, expedida pelo órgão competente do Município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL MATRICULADO** possui, atualmente, também, o cadastro municipal nº 32.026.203. Título prenotado sob o nº 10.974, em 04/07/2.012.

  
DIEGO GRACIANO DA SILVA  
Substituto do Oficial

R.2 - 11 de julho de 2.012.

**COMPRA E VENDA**

Pelo instrumento particular mencionado na averbação nº 1, a proprietária TAGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transmitiu por venda e compra à **SUELY BORGES COSTA**, brasileira, separada judicialmente, nascida no dia 04 de maio de 1.971, cozinheira, portadora da carteira de identidade - RG nº 365864614-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF, sob o nº 300.374.788-69, residente e domiciliada na Rua Araucária, nº 26, Jardim Alessandra, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, **uma fração ideal de 48,31318 m<sup>2</sup>, equivalente a 0,49008% do TERRENO MATRICULADO, que corresponderá ao APARTAMENTO, sob o número 27 (vinte e sete), do Bloco 03 (três), em construção, localizado no 2º pavimento, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL "VIV PARQUE ORQUÍDEA", pelo preço de R\$ 5.513,38 (cinco mil, quinhentos e treze reais e trinta e oito centavos). Consta do título, ainda: 1) Que a vendedora**

**continua no verso...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZTX-HARNF-2JJBA-YNBCK>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0003266-08

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Matricula    | Ficha             |
| <b>3.266</b> | <b>2</b><br>Verso |

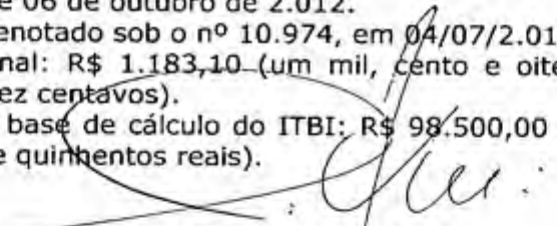
Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

TAGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é também ENTIDADE ORGANIZADORA e CONSTRUTORA; e 2) Que a aquisição da unidade habitacional equivale a R\$ 98.500,00 (noventa e oito mil e quinhentos reais), a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) R\$ 17.621,50, com recursos próprios; b) R\$ 7.856,00, com desconto concedido pelo FGTS; e, c) R\$ 73.022,50, com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Foram apresentadas pela transmitente, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (CND), expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 27 de janeiro de 2.012, sob o nº 041482012-21026050, válida até 25 de julho de 2.012, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CCN), expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em 09 de abril de 2.012, com código de controle da certidão BC60.B76E.5B87.BFAA, válida até 06 de outubro de 2.012.

Título prenotado sob o nº 10.974, em 04/07/2.012.

Valor venal: R\$ 1.183,10 (um mil, cento e oitenta e três reais e dez centavos).

Valor da base de cálculo do ITBI: R\$ 98.500,00 (noventa e oito mil e quinhentos reais).

  
DIEGO GRACIANO DA SILVA  
Substituto do Oficial

**R.3 - 11 de julho de 2.012.**

**PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Pelo instrumento particular mencionado na averbação nº 1, a proprietária **SUELY BORGES COSTA**, já qualificada, na qualidade de devedora - fiduciante, transmitiu a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do **IMÓVEL MATRICULADO à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora - fiduciária, para garantir a dívida de **R\$ 73.022,50** (setenta e três mil, vinte e dois reais e cinquenta centavos), que serão utilizados na construção do imóvel residencial urbano a ser erigido no terreno objeto desta matrícula.

**continua na folha 3...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZTX-HARNF-2JJBA-YNBCK>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

CNM: 148452.2.0003266-08

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

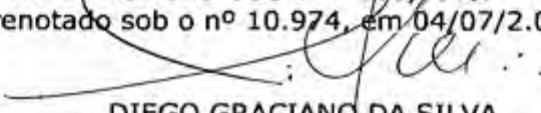
28

Matrícula  
**3.266**

Ficha  
**3**

Apartamento 27 - Bloco 03 - Matrícula 642

Consta, ainda, do título, além de outras cláusulas e condições de interesses das partes, o seguinte: 1) Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; 2) Norma Regulamentadora: HH.21.148 - 04/05/2012 - SUHAM/GEMPJ; 3) Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 98.500,00; 4) Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO; 5) Prazos, em meses, de construção: 13 - de amortização: **300**; 6) Taxa Anual de Juros: Nominal: 4,5000% - Efetiva: 4,5941%; 7) Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$ 517,24 - FGAB: R\$ 15,97 - Taxa de Administração: R\$ 0,00 - TOTAL: **R\$ 533,21**; 8) Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SEXTA; 9) Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 98.500,00, corrigido na forma estabelecida no contrato; e, 10) Composição de renda para fins de cobertura do Fundo Garantidor da Habitação - FGAB: SUELY BORGES COSTA - 100,00%.  
Título prenotado sob o nº 10.974, em 04/07/2.012.

  
DIEGO GRACIANO DA SILVA  
Substituto do Oficial

AV.4 - 29 de agosto de 2.012.

**TRANSFORMAÇÃO DESTA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA**

Em cumprimento ao disposto no item 214, do Capítulo XX - DO REGISTRO DE IMÓVEIS, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, é lavrada a presente averbação para ficar constando que nesta data, sob o número 12, na matrícula 642, deste Oficial de Registro de Imóveis, aberta no dia 23 de setembro de 2.010, foi procedido ao registro da instituição e especificação de condomínio relativamente ao bloco 03, cuja construção foi averbada sob o número 10, feita no dia 29 de agosto de 2.012, na citada matrícula 642, deste Oficial de Registro de Imóveis, motivo pelo qual **esta ficha complementar é transformada na MATRÍCULA número 3.266**, referente à unidade autônoma já construída, constituída do **APARTAMENTO**, sob o número **27 (vinte e seis)**, do **Bloco 03 (três)**, localizado no **2º pavimento**, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL "**VIV PARQUE**"

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZTX-HARNF-2JBA-YNBCK>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

CNM: 148452.2.0003266-08

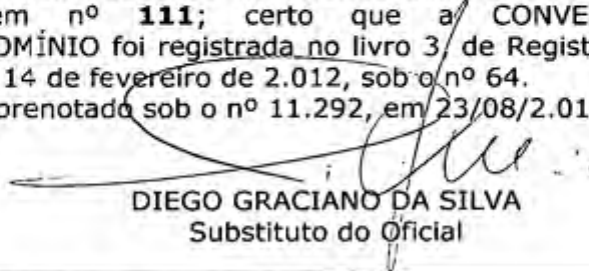
**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matricula  
**3.266**

Ficha  
**3**  
Verso

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

**ORQUÍDEA**", situado na **RUA PRUDENTE DE MORAES, nº 262 (duzentos e sessenta e dois)**, sendo que quando da conclusão da obra ficou estabelecida a vinculação das vagas de garagem, cabendo ao referido apartamento a vaga de garagem nº **111**; certo que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** foi registrada no livro 3, de Registro Auxiliar, no dia 14 de fevereiro de 2.012, sob o nº 64. Título prenotado sob o nº 11.292, em 23/08/2.012.

  
**DIEGO GRACIANO DA SILVA**  
Substituto do Oficial


**AV.5** - 06 de março de 2.024.

**INCLUSÃO DE NIRE (NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO DE EMPRESAS)**

Conforme autorização no requerimento datado de 18 de abril de 2.023, firmado na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, e de conformidade com a ficha cadastral simplificada emitida em 12 de março de 2.020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), via internet, arquivada nesta serventia, sob microfilme de número 31.768, é lavrada a presente averbação para ficar constando que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, é portadora do NIRE (Número de Identificação do Registro de Empresas) nº 53500000381.

Título prenotado sob o nº 42.997, em 20/04/2023.

Selo Digital: 148452831000000012430524T.

  
**JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO**  
Escrevente Substituto

**AV.6** - 06 de março de 2.024.

**ALTERAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL**

Conforme autorização no requerimento mencionado na averbação nº 5, instruído com a certidão de valor venal nº 733/2024 (código de controle: 7F89DB195CCCB42AC93), datada de 27 de fevereiro de 2.024, expedida pelo órgão competente do Município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, via internet, é lavrada a presente averbação para

**continua na folha 4...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZTX-HARNF-2JJBA-YNBCK>



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0003266-08

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

CNS/CNJ Nº 14845-2

Matrícula  
**3.266**

Ficha  
**4**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

20

ficar constando que o **IMÓVEL MATRICULADO**, possui, atualmente, o cadastro municipal nº 32.026.228. Título prenotado sob o nº 42.997, em 20/04/2023. Selo Digital: 148452331000000012430724P.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.7** - 06 de março de 2024.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Considerando que em face do requerimento mencionado na averbação nº 5, foi **intimada** a devedora - fiduciante **SUELY BORGES COSTA**, brasileira, separada judicialmente, nascida no dia 04 de maio de 1.971, cozinheira, portadora da carteira de identidade - RG nº 365864614-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF, sob o nº 300.374.788-69, residente e domiciliada na Rua Araucária, nº 26, Jardim Alessandra, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, a **qual deixou de purgar a mora** das prestações em atraso, bem como dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais, dos encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e intimações, e, em conformidade com o requerimento datado de 29 de dezembro de 2.023, firmado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis - inter-vivos (ITBI), nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, é lavrada a presente averbação para ficar constando a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do **IMÓVEL MATRICULADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 00.360.305/0001-04, e portadora do NIRE (Número de Identificação do Registro de Empresas) nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, na cidade de Brasília, Distrito Federal.

Título prenotado sob o nº 42.997, em 20/04/2023.

Valor venal: R\$ 21.720,65 (vinte e um mil, setecentos e vinte reais e sessenta e cinco centavos).

Valor da base de cálculo do ITBI: R\$ 107.272,99 (cento e sete mil, duzentos e setenta e dois reais e noventa e nove centavos).

**continua no verso...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V2ZTX-HARNF-2JJBA-YNBCK>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

CNM: 148452.2.0003266-08

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Matricula  
**3.266**

Ficha  
**4**  
Verso

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

Selo Digital: 148452331000000012430724P.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V2ZTX-HARNF-2JJBA-YNBCK>





Valide aqui este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: **3266** em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Varzea Paulista-SP, 06 de março de 2024.**  
Escrevente Substituto

Jader Jefferson Lopes Atanazio  
(Assinada Digitalmente)

|                  |     |       |
|------------------|-----|-------|
| Ao Oficial....:  | R\$ | 40,91 |
| Ao Estado....:   | R\$ | 11,63 |
| À SEFAZ....:     | R\$ | 7,96  |
| Ao Reg. Civil:   | R\$ | 2,15  |
| Ao Trib. Just:   | R\$ | 2,81  |
| Ao Município.:   | R\$ | 0,82  |
| Ao Min. Púb....: | R\$ | 1,96  |
| Total.....:      | R\$ | 68,24 |

Certidão de ato praticado protocolo nº: 42997

Controle:   
101730

Página: 0009/0009



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1484523C30000000124310241

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V2ZTX-HARNF-2JJBA-YNBCK>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V2ZTX-HARNF-2JJBA-YNBCK>

*Em Branco*

*Em Branco*

*Em Branco*