



Valide aqui
este documento

CNM: 148452.2.0008794-11

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula
8.794

Ficha
1

CNS/CNJ Nº 14845-2

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

20

Apartamento 15 - Bloco A - Matrícula 3.232

UM APARTAMENTO, sob o número **15 (quinze)**, Tipo "**C adaptável**", do **Bloco "A"**, **EM CONSTRUÇÃO**, localizado no **Pavimento Térreo**, do empreendimento imobiliário **RESIDENCIAL VILA TOSCANA**, situado na **AVENIDA BERTIOGA**, Bairro Bertioga, nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, contendo as seguintes medidas: área privativa total de **46,470 m²**, área de uso comum de **44,766 m²**, totalizando uma área construída de **91,236 m²**, correspondente a **0,005711** do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada de garagem no estacionamento, a qual será inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada à unidade autônoma, com as seguintes confrontações: pela frente com a área de circulação do respectivo pavimento; do lado esquerdo, com os apartamentos de final 4, e com a caixa de escadas do respectivo pavimento; do lado direito, com os apartamentos de final 6; e, pelos fundos, com a área comum externa do condomínio. O terreno em que se encontrará edificado o referido empreendimento possui as seguintes medidas e confrontações: **UM LOTE DE TERRENO**, urbano, sem benfeitorias, sob o número **12 (doze)**, do desmembramento **SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL**, situado n Sítio Bertioga, nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área de 8.340,00 m² (oito mil, trezentos e quarenta metros quadrados), que assim se descreve: Tem seu início no alinhamento da **AVENIDA BERTIOGA**, no ponto A, na confrontação com o lote 13 (treze); daí, toma rumo magnético de 61°43'59" SE, e segue por uma distância de 30,56 m (trinta metros e cinquenta e seis centímetros), indo encontrar o ponto B; neste ponto, deflete à direita, e segue com o rumo de 7°02'58" SW, por uma distância de 101,30 m (cento e um metros e trinta centímetros), até o ponto C, confrontando do ponto A ao ponto C, com propriedade de José Gianfrancesco; daí, deflete à esquerda, e segue confrontando com propriedade de S.S.A. Participação e Empreendimentos Ltda, com o rumo de 83°57'43" SE, por uma distância de 5,00 m (cinco metros), indo encontrar o ponto 75 (setenta e cinco); daí, no mesmo alinhamento, com o mesmo rumo anterior de 83°57'43" SE, segue por uma distância de 57,80 m (cinquenta e sete metros e

continua no verso...

Página: 0001/0008

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L735R-QG9VF-HDUY9-MVT2L>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 148452.2.0008794-11

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula
8.794

Ficha
1
Verso

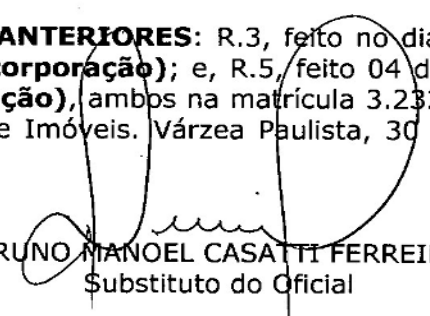
Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica
da Comarca de Várzea Paulista/SP

oitenta centímetros), e encontra o ponto 76 (setenta e seis); daí, deflete à esquerda, e segue confrontando com José Gianfrancesco, com o rumo de 20°44'40" NE, por uma distância de 105,08 m (cento e cinco metros e oito centímetros), indo encontrar o ponto D; daí, deflete à esquerda, e segue na mesma confrontação, com o rumo de 78°49'29" NW, por uma distância de 83,31 m (oitenta e três metros e trinta e um centímetros), indo encontrar o ponto E; daí, deflete à direita, e segue na mesma confrontação, com o rumo de 61°43'59" NW, por uma distância de 32,08 m (trinta e dois metros e oito centímetros), indo encontrar o ponto F, situado no alinhamento da Avenida Bertioiga; daí, deflete à esquerda, e segue em curva, no sentido cidade-bairro, por uma distância de 10,00 m (dez metros), indo encontrar o ponto A, local onde teve início a presente descrição.

CADASTRO MUNICIPAL: 12.102.012.

PROPRIETÁRIA: BERTIOGA 12005 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 16.991.647/0001-62, com sede na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.050, conjunto 19, Jardim Londrina, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: R.3, feito no dia 18 de março de 2.014 (**incorporação**); e, R.5, feito 04 de setembro de 2.014 (**aquisição**), ambos na matrícula 3.232, deste Oficial de Registro de Imóveis. Várzea Paulista, 30 de outubro de 2.015.


BRUNO MANOEL CASATTI FERREIRA
Substituto do Oficial

R.1 – 30 de outubro de 2.015.

COMPRA E VENDA

Pelo instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV – recursos do FGTS – com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do

continua na folha 2...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L735R-QG9VF-HDUY9-MVT2L>

Página: 0002/0008



Valide aqui
este documento

CNM: 148452.2.0008794-11

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula
8.794

Ficha
2

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

24

Apartamento 15 - Bloco A - Matrícula 3.232

devedor/fiduciante, de número **855553480241**, 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, de 07 de julho de 2.009, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2.009, firmado em 04 de setembro de 2.015, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, instruído com instrumento particular de aditamento firmado em 04 de setembro de 2.015, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, a proprietária BERTIOGA 12005 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transmitiu por venda e compra a **MANOEL CELESTINO DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, nascido no dia 27 de setembro de 1.978, mecânico de manutenção, portador da carteira de identidade - RG nº 32.231.074-X-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF, sob o nº 272.645.008-37, residente e domiciliado na Rua Potiguara, nº 294, apartamento F 22, Vila Tupi, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, **uma fração ideal de 91,236 m², correspondente a 0,005711 do TERRENO MATRICULADO, que corresponderá ao APARTAMENTO, sob o número 15 (quinze), Tipo "C Adaptável", do Bloco "A", em construção, localizado no Pavimento Térreo, do empreendimento imobiliário RESIDENCIAL VILA TOSCANA**, pelo preço de R\$ 11.307,78 (onze mil, trezentos e sete reais e setenta e oito centavos). Consta do título, ainda: 1) Que a vendedora BERTIOGA 12005 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é também INCORPORADORA; e, 2) Que a aquisição da unidade habitacional equivale a R\$ 155.800,00 (cento e cinquenta e cinco mil e oitocentos reais), a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) R\$ 14.378,46, com recursos próprios; b) R\$ 11.770,24, com recursos da conta vinculada de FGTS; e, c) R\$ 129.651,30, com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Consta do título, que a empresa transmitente explora exclusivamente a atividade de loteamento de imóveis, uma das atividades previstas no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 06/05/1999 (alteração introduzida pelo Decreto nº 3.625 de 29/11/1999), e que o imóvel, lançado contabilmente em seu ativo circulante, não

continua no verso...

Página: 0003/0008

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L735R-QG9VF-HDUY9-MVT2L>



Valide aqui
este documento

CNM: 148452.2.0008794-11

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula
8.794

Ficha
2
Verso

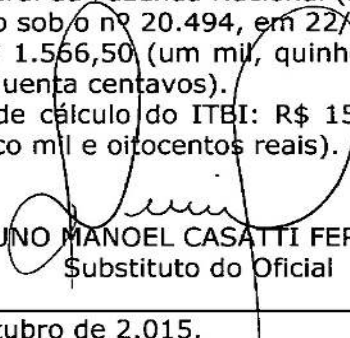
Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica
da Comarca de Várzea Paulista/SP

faz e nunca fez parte de seu ativo permanente, motivos pelos quais está isenta da apresentação das Certidões Negativas de Débito (CND) do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), e da Certidão Conjunta Negativa (CCN) de Tributos Federais (TF) e à Dívida Ativa da União (DAU), administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Título prenotado sob o nº 20.494, em 22/10/2.015.

Valor venal: R\$ 1.566,50 (um mil, quinhentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos).

Valor da base de cálculo do ITBI: R\$ 155.800,00 (cento e cinquenta e cinco mil e oitocentos reais).


BRUNO MANOEL CASATTI FERREIRA
Substituto do Oficial

R.2 - 30 de outubro de 2.015.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 1, o proprietário **MANOEL CELESTINO DOS SANTOS FILHO**, já qualificado, na qualidade de devedor - fiduciante, transmitiu a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do **IMÓVEL MATRICULADO à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, na qualidade de credora - fiduciária, para garantir a dívida de **R\$ 129.651,30** (cento e vinte e nove mil, seiscentos e cinquenta e um reais e trinta centavos), que serão utilizados na construção do imóvel residencial urbano a ser erigido no terreno objeto desta matrícula. Consta, ainda, do título, além de outras cláusulas e condições de interesses das partes, o seguinte: 1) Origem dos Recursos: FGTS; 2) Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 144.057,00; 3) Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO; 4) - Prazos, em meses, de construção: 17 - de amortização: **360**; 5) Taxa Anual de Juros: Nominal: 6,6600% - Efetiva: 6,8671%; 7) Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$ 1.079,70 - Taxa de Administração: R\$ 25,00 - FGAB: R\$ 25,04 - TOTAL: **R\$ 1.129,74**; 8) Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: DE ACORDO COM

continua na folha 3...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L735R-QG9VF-HDUY9-MVT2L>

Página: 0004/0008

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 148452.2.0008794-11

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CNS/CNJ Nº 14845-2

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

22

Matrícula
8.794

Ficha
3

Apartamento 15 - Bloco A - Matrícula 3.232

O DISPOSTO NO ITEM 3; 9) Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 144.057,00, corrigido na forma estabelecida no contrato; e, 10) Composição de renda para fins de indenização securitária: MANOEL CELESTINO DOS SANTOS FILHO - 100,00%. Título prenotado sob o nº 20.494, em 22/10/2.015.

BRUNO MANOEL CASATTI FERREIRA
Substituto do Oficial

AV.3 - 05 de julho de 2.017.

TRANSFORMAÇÃO DESTA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA

Em cumprimento ao disposto no item 227, 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 212, na matrícula 3.232, deste Oficial de Registro de Imóveis, aberta no dia 24 de agosto de 2.012, foi procedido ao registro da instituição e especificação de condomínio, cuja construção foi averbada sob o número 211, no dia 05 de julho de 2.017, na citada matrícula 3.232, deste Oficial de Registro de Imóveis, motivo pelo qual **esta ficha complementar é transformada na MATRÍCULA número 8.794**, referente à unidade autônoma já construída, constituída do **APARTAMENTO**, sob o número **15 (quinze)**, Tipo **"C adaptável"**, do **Bloco "A"**, localizado no **Pavimento Térreo**, do empreendimento imobiliário **RESIDENCIAL VILA TOSCANA**, situado na **AVENIDA BERTIOGA, nº 1.345 (um mil, trezentos e quarenta e cinco)**; certo que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** foi registrada no livro 3, de Registro Auxiliar, no dia 05 de julho de 2.017, sob o nº 216. Título prenotado sob o nº 24.269, em 02/06/2.017.

BRUNO MANOEL CASATTI FERREIRA
Substituto do Oficial

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L735R-QG9VF-HDUY9-MVT2L>

Página: 0005/0008

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 148452.2.0008794-11

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula
8.794

Ficha
3
Verso

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

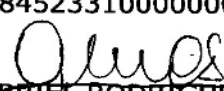
AV.4 – 05 de maio de 2.026.

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

Conforme autorização no requerimento datado de 06 de fevereiro de 2.025, firmado na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, aditado pelo requerimento datado de 14 de abril de 2.026, firmado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, 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 49.843, em 06/02/2025.

Selo Digital: 1484523310000000177830269.


GABRIEL RODRIGUES DOS SANTOS
Escrevente Substituto

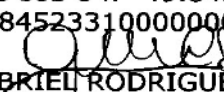
AV.5 – 05 de maio de 2.026.

ALTERAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL

Conforme autorização no requerimento mencionado na averbação nº 4, instruído com a certidão de valor venal nº 168/2026 (código de controle: 96D9ECA6FA5A805F95CB), datada de 20 de janeiro de 2.026, expedida pelo órgão competente do Município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, via internet, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL MATRICULADO** possui, atualmente, o cadastro municipal nº 12.102.032.

Título prenotado sob o nº 49.843, em 06/02/2025.

Selo Digital: 1484523310000000177832265.


GABRIEL RODRIGUES DOS SANTOS
Escrevente Substituto

AV.6 – 05 de maio de 2.026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Considerando que em face do requerimento mencionado na

continua na folha 4...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L735R-QG9VF-HDUY9-MVT2L>



Valide aqui
este documento

CNM: 148452.2.0008794-11

CNS/CNJ Nº 14845-2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula
8.794

Ficha
4

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

JP

averbação nº 4, foi **intimado** o devedor – fiduciante **MANOEL CELESTINO DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, nascido no dia 27 de setembro de 1.978, mecânico de manutenção, portador da carteira de identidade – RG nº 32.231.074-X-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF, sob o nº 272.645.008-37, residente e domiciliado na Rua Potiguara, nº 294, apartamento F 22, Vila Tupi, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, o **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 06 de fevereiro de 2.025, firmado na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, aditado pelo requerimento datado de 14 de abril de 2.026, 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 49.843, em 06/02/2025.

Valor venal: R\$ 54.167,72 (cinquenta e quatro mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e dois centavos).

Valor da base de cálculo do ITBI: R\$ 157.586,70 (cento e cinquenta e sete mil, quinhentos e oitenta e seis reais e setenta centavos).

Selo Digital: 148452331000000017783626X.


GABRIEL RODRIGUES DOS SANTOS
Escrevente Substituto

Página: 0007/0008

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L735R-QG9VF-HDUY9-MVT2L>



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: **8794** em forma
reprodutível, 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, 05 de maio de 2026.** Escrevente
Substituto

Gabriel Rodrigues dos Santos
(Assinada Digitalmente)

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
À SEFAZ....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município:	R\$	0,92
Ao Min. Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	76,52

Certidão de ato praticado protocolo nº: 49843

Controle:



128069

Página: 0008/0008



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

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

Selo digital:

1484523C3000000017783426H

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L735R-QG9VF-HDUY9-MVT2L>