

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CNM: 148452.2.0016375-63

CNS/CNJ Nº 14845-2

29

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

Matrícula
16.375

Ficha
1

UM APARTAMENTO, sob o número **106 (cento e seis)**, tipo **(3)**, localizado no **10º pavimento**, do condomínio denominado **"RESIDENCIAL RESERVAS DO BOSQUE"**, situado na **AVENIDA POTIGUARA**, sob o nº **355 (trezentos e cinquenta e cinco)**, nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área privativa principal de **60,1800 m²**, área privativa acessória de **5,9400 m²**, área privativa total de **66,1200 m²**, área de uso comum de **57,096538 m²**, perfazendo a área real total de **123,216538 m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **1,609078977468890%** igual a **48,43713901135940 m²**, no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; contendo, sala de TV e jantar, cozinha e lavanderia, 2 dormitórios, 1 banheiro e varanda, cabendo-lhe o direito ao uso de 2 vagas de garagem descobertas, indeterminadas de 9,87 m² (2,10m x 4,70m), localizadas na área comum do condomínio, pavimento térreo, para guarda e estacionamento de um veículo de pequeno porte; com as seguintes confrontações: confronta pela frente com a área de circulação/área comum, pelo lado direito com as unidades autônomas (apartamentos) de finais 5, pelo lado esquerdo com as unidades autônomas (apartamentos) de finais 1, e pelos fundos com área de uso comum do condomínio. O terreno em que se encontra edificado o referido empreendimento possui as seguintes medidas e confrontações: **UM LOTE DE TERRENO**, urbano, sem benfeitorias, sob o número **04 (quatro)**, do **DESMEMBAMENTO SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL**, situado no Sítio Bertioga, nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área de 3.010,24 m² (três mil e dez metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados), medindo 15,00 m (quinze metros) de frente para a **AVENIDA POTIGUARA**, lado ímpar, distante 15,06 m (quinze metros e seis centímetros) da curva de concordância com a Avenida Bertioga, na quadra completada pela Rua Tembe, Rua Tucuna e Rua Xavantes; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede, em dois segmentos, 6,67 m (seis metros e sessenta e sete centímetros) mais 109,80 m (cento e nove metros e oitenta centímetros), onde confronta com os lotes 05 (cinco), 06 (seis), 07 (sete), 08 (oito), 09 (nove), 10 (dez),

continua no verso...

Matrícula

16.375

Ficha

1

Verso

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

11 (onze), 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze); do lado esquerdo mede, também em dois segmentos, 25,00 m (vinte e cinco metros), onde confronta com o lote 03 (três), mais 34,93 m (trinta e quatro metros e noventa e três centímetros), onde confronta com os lotes 01 (um), 02 (dois) e 03 (três); e, nos fundos, mede 100,07 m (cem metros e sete centímetros), onde confronta com o Sistema de Lazer do Jardim Gianfrancesco, mais 32,34 m (trinta e dois metros e trinta e quatro centímetros), onde confronta com o Sistema de Lazer 03 (três) do Jardim Continente.

CADASTRO MUNICIPAL: 22.076.015.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL RESERVA DO BOSQUE SPE LTDA, inscrita no CNPJ/ME, sob o nº 24.894.618/0001-00, e portadora do NIRE (Número de Identificação do Registro de Empresas) nº 35.2.2993825-5, com sede na Rua Potiguara, s/n, Lote 4, Vila Tupi, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, CEP 13.225.090.

REGISTROS ANTERIORES: R.6 (**aquisição**) da matrícula 3.738, feito no dia 06 de julho de 2.021, por este Oficial de Registro de Imóveis; R.8 (**incorporação**), feito no dia 08 de fevereiro de 2.023; e, R.12 (**instituição e especificação**), feito no dia 07 de maio de 2.025, ambos na matrícula 3.738, deste Oficial de Registro de Imóveis; e, R.424, feito no livro 3 (registro auxiliar), no dia 07 de maio de 2.025 (**convenção de condomínio**); todos deste Oficial de Registro de Imóveis. Várzea Paulista, 07 de maio de 2.025.

Selo Digital: 148452311000000015371225N.

CAIQUE BARRETO COTRIM
Substituto do Oficial

AV.1 – 07 de maio de 2.025.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 28 de março de 2.025, firmado nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, pela proprietária

continua na folha 2...

21

Matrícula
16.375

Ficha
2

RESIDENCIAL RESERVA DO BOSQUE SPE LTDA, já qualificada.

Título prenotado sob o nº 50.385, em 31/03/2025.

Selo Digital: 1484523E1000000015378125S.

CAIQUE BARRETO COTRIM
Substituto do Oficial

AV.2 – 14 de outubro de 2.025.

ALTERAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL

Conforme autorização no instrumento particular de venda e compra de imóvel, de número **0010523056**, 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, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, e Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, firmado em 17 de junho de 2.025, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instruído com (i) 1º instrumento particular de re-ratificação firmado em 02 de setembro de 2.025, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e, (ii) certidão de valor venal nº 2303/2025 (código de controle: 03AB70B0F7FDDE415113), datada de 16 de julho de 2.025, expedida pelo órgão competente do Município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, via internet, lavrada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL MATRICULADO** possui, atualmente, o cadastro municipal nº 22.076.104.

Título prenotado sob o nº 52.092, em 11/09/2025.

Selo Digital: 148452331000000016527325H.

CAIQUE BARRETO COTRIM
Substituto do Oficial

AV.3 – 14 de outubro de 2.025.

ALTERAÇÃO DA SEDE SOCIAL

Conforme autorização no instrumento particular mencionado na averbação nº 2, instruído com a certidão de inteiro teor expedida em 05 de julho de 2.025, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), extraída do instrumento

continua no verso...

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

Matrícula
16.375

Ficha
2
Verso

particular de terceira alteração e consolidação das cláusulas e condições sociais datado de 23 de junho de 2.025, firmado nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sob o nº 1.211.693/25-9, em 03 de julho de 2.025, é lavrada a presente averbação para ficar constando que a proprietária **RESIDENCIAL RESERVA DO BOSQUE SPE LTDA**, alterou sua sede social para a Avenida Potiguara, nº 355, Vila Tupi, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, CEP 13225-090. Título prenotado sob o nº 52.092, em 11/09/2025. Selo Digital: 148452331000000016527525D.

CAIQUE BARRETO COTRIM
Substituto do Oficial

R.4 – 14 de outubro de 2.025.

COMPRA E VENDA

Pelo instrumento particular mencionado na averbação nº 2, a proprietária **RESIDENCIAL RESERVA DO BOSQUE SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu por venda e compra a **NELSON MAGNO DE AZEVEDO NETO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade – RG nº 57.470.100-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF, sob o nº 367.325.081-72, residente e domiciliado na Avenida do Pinheirinho, nº 280, apartamento 34, Núcleo Residencial Satélite, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo preço de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), pago pelo comprador da seguinte forma: a) R\$ 93.000,00, com recursos próprios; e, b) R\$ 367.000,00, com financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A.. Consta do título que o imóvel tem o CEP: 13.255-090. Foi apresentada pela transmitente, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CND), expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 13 de agosto de 2.025, com o código de controle da certidão nº 7BA8.988E.1764.AD86, válida até 09 de fevereiro de 2.026. Título prenotado sob o nº 52.092, em 11/09/2025. Valor venal: R\$ 37.590,55 (trinta e sete mil, quinhentos e

continua na folha 3...

Matrícula

16.375

Ficha

3

noventa reais e cinquenta e cinco centavos).
Selo Digital: 148452321000000016527625D.

CAIQUE BARRETO COTRIM
Substituto do Oficial

R.5 – 14 de outubro de 2.025.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular mencionado na averbação nº 2, o proprietário **NELSON MAGNO DE AZEVEDO NETO**, já qualificado, na qualidade de devedor - fiduciante, transmitiu a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do **IMÓVEL MATRICULADO** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF, sob o nº 90.400.888/0001-42, e portador do NIRE (Número de Identificação do Registro de Empresas) nº 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de credor - fiduciário, para garantir a dívida de **R\$ 367.000,00** (trezentos e sessenta e sete mil reais). Consta, ainda, do título, além de outras cláusulas e condições de interesse das partes, o seguinte: 1) Taxa efetiva de juros anual: 13,1900% - Taxa nominal de juros anual: 12,4539% - Taxa efetiva de juros mensal: 1,0992% - Taxa nominal de juros mensal: 1,0378%; 2) Prazo de amortização: **259** meses; 3) Atualização: Mensal; 4) Data de vencimento da primeira prestação: 17/07/2025; 5) Custo Efetivo Total - CET (anual): 16,47%; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Data de vencimento do financiamento: 17/01/2047; 8) Valor dos componentes do encargo mensal na data do contrato: a) Valor da cota de amortização: R\$ 1.416,99; b) Valor da parcela dos juros: R\$ 3.808,82; c) Valor do prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente: R\$ 778,69; d) Valor do prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Físicos no Imóvel: R\$ 23,50; e) Tarifa de serviços administrativos - TSA: R\$ 25,00; f) Valor total do encargo mensal: **R\$ 6.053,00**; 9) Valor de avaliação do imóvel e venda em público leilão: R\$470.000,00; 10) Enquadramento do financiamento: Aquisição de Imóvel Residencial - Artigo 16, da Resolução 4.676, do Conselho Monetário Nacional -

continua no verso...

20

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

Matrícula

16.375

Ficha

3
Verso

CMN; e, 11) Participação na cobertura securitária: NELSON
MAGNO DE AZEVEDO NETO – 100,00%.
Título prenotado sob o nº 52.092, em 11/09/2025.
Selo Digital: 148452321000000016527725B.

CAIQUE BARRETO COTRIM
Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO