



Valide aqui  
este documento

Mat. 38278 - Página 1/3 - PROT. 128792

CNM: 148429.2.0038278-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

matrícula

38.278

ficha

01

Inscrição nº 14.842-9 no Código Nacional de Serventias do Conselho Nacional de Justiça

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 64, localizado no 6º pavimento da torre nº 05, integrante do empreendimento imobiliário denominado VILLA NOVA FAZENDINHA, situado na Rua Resedá nº 109, com frente também para a Rua Lagoa, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, com as seguintes áreas: PRIVATIVA: 35,0200m² totalmente coberta; COMUM: 29,0968m², sendo 20,5992m² coberta/edificada, 8,4976m² descoberta; TOTAL 64,1168m²; com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de: 0,001264176, cabendo a unidade o direito ao uso de 01 vaga de garagem coberta indeterminada e sujeita ao auxílio de manobrista/garagista.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 23233.31.19.1090.00.000 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** BANCO DE PROJETOS GRANJA VIANA I EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., CNPJ nº 24.933.774/0001-33, NIRE nº 35.229.920.437, com sede na Praça da Sé nº 399, sala 102, Bairro Sé, na cidade de São Paulo/SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** R-04/M-8.088 de 09/11/2016 (Incorporação de Condomínio registrada sob nº 06 em 08/10/2020 e Retificação da Incorporação averbada sob nº 10 em 14/03/2022 ambas na matrícula nº 8.088), todos deste Registro.

Carapicuíba, 14 de outubro de 2022. O Oficial Substituto, \_\_\_\_\_ (Neri Lucas Miranda Morais Camelo).

**Av-01** em 14 de outubro de 2022.

Verifica-se que a abertura da presente ficha complementar é feita nos termos da averbação nº 185, da matrícula nº 8.088 deste Registro. (Protocolo nº 107.214 de 11/10/2022).

O Oficial Substituto, \_\_\_\_\_ Neri Lucas Miranda Morais Camelo

**R-02** em 14 de outubro de 2022.

Por instrumento particular datado de 29 de setembro de 2022, nesta cidade, e na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, e MP nº 996/2020 que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, **BANCO DE PROJETOS GRANJA VIANA I EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu por venda a fração ideal do terreno matriculado correspondente a futura unidade autônoma indicada na abertura desta a FERNANDO PEREIRA DE ARAUJO, brasileiro, solteiro, maior, servidor público municipal, RG nº 258210035-SSP/SP, CPF nº 182.675.818-63, residente e domiciliado na Rua Ameixeiras nº 621, Jardim Petrópolis, na cidade de Cotia/SP, pelo valor de R\$253.000,00, sendo que a forma de pagamento com recursos próprios, recursos da conta vinculada do FGTS, desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO, valor da subvenção FNSP, valor da subvenção FPHIS, e demais programas, são realizados na forma constante do título, e o restante financiado pela CEF, sendo R\$11.124,75 o valor da compra e venda do terreno. (Protocolo nº 107.214 de 11/10/2022)

O Oficial Substituto, \_\_\_\_\_ Neri Lucas Miranda Morais Camelo

**R-03** em 14 de outubro de 2022.

Por instrumento particular referido no R-02, os adquirente(s), já qualificado(s), alienou(aram) fiduciariamente a fração ideal do terreno matriculado correspondente a futura unidade autônoma indicada na abertura desta a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada na forma do título, para garantia

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VEN4-YMWV3-DD357-W556H>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Valide aqui  
este documento

Mat. 38278 - Página 2/3 - PROT. 128792

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

matrícula

38.278

ficha

01

verso

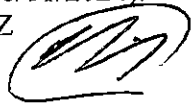
da dívida no valor de R\$117.898,25 pagável no prazo de 360 meses, com as taxas de juros constantes do título, pelo Sistema de Amortização: PRICE, Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO, correspondendo na data do título a R\$760,08 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação na forma constante do título. Prazo de Carência para intimação: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 107.214 de 11/10/2022).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

**Av-04** em 02 de dezembro de 2024.

Em virtude de ter sido averbada a construção conforme o Auto de Conclusão nº 040/24, datado de 23/10/2024, expedido pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, estando a referida obra regular perante a Receita Federal do Brasil, consoante certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união nº 90.007.57096/77-002, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 01/11/2024, e tendo registrado a instituição e especificação parcial do empreendimento denominado **"VILLA NOVA FAZENDINHA"**, faço constar que a presente ficha complementar passou a constituir **MATRÍCULA nº 38.278**. Ficando a respectiva unidade autônoma devidamente concluída, em virtude da instituição objeto do R-1.280 e respectiva atribuição da unidade autônoma, na matrícula nº 8.088 deste Registro. (Protocolo nº 123.872 de 26/11/2024).

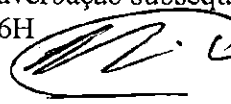
selo: 148429331TI000262650GD24Z

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

**Av-05** em 10 de fevereiro de 2026.

Consta que o imóvel desta matrícula possui o cadastro municipal nº 23233.31.19.1090.05.050, conforme prova o imposto predial do exercício de 2026, expedido pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, nos termos do requerimento objeto da averbação subsequente. (Protocolo nº 128.792 de 24/07/2025).

selo: 148429331BU000317024JI26H

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

**Av-06** em 10 de fevereiro de 2026.

Atendendo requerimento de 14 de janeiro de 2026, na cidade de Florianópolis/SC, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, que instruiu o seu pedido com a certidão de que o fiduciante **FERNANDO PEREIRA DE ARAUJO**, já qualificado, não atendeu a intimação para pagar a dívida e com o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão. Valor da consolidação: R\$266.580,50. (Protocolo nº 128.792 de 24/07/2025).

selo: 148429331RP000317025QR26Y

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Mirando Moraes Camelo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VEN4-YMW3-DD357-W556H>



Valide aqui  
este documento

M. 38278 - Página 3/3 - PROT. 128792

## CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO E DOU FÉ, (Protocolo nº 128792) que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 38278, e que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo, certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2 de agosto de 2001, devendo para validades ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

### Mat.38278 - PROTOCOLO: 128792

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Emolumentos:        | R\$: 44,20 |
| Estado:             | R\$: 12,56 |
| Sec. Fazenda:       | R\$: 8,60  |
| Registro Civil:     | R\$: 2,33  |
| Tribunal Justiça:   | R\$: 3,03  |
| Ministério Público: | R\$: 2,12  |
| ISS:                | R\$: 1,33  |
| Total:              | R\$: 74,17 |

Carapicuíba-SP, - 11 de fevereiro de 2026

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: 1484293C3IY000317026FT26S

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VEN4-YMW3-DD357-W556H>