

CNM: 120717.2.0030780-58

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

= 30 780 =

FICHA

= 001 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 01/12/2015

CNS: 12.071-7

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 12 da Quadra "D", do Loteamento denominado "JARDIM ANITA", situado nesta cidade e Comarca de Pederneiras, SP, localizado na Rua 01, lado ímpar, distante 43,41 metros do ponto de início de curvatura da Rua 04, lado ímpar, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua 01; pelo lado direito (de quem da Rua 01 olha o imóvel), com o lote nº 11; pelo lado esquerdo, com o lote nº 13; e na linha dos fundos, com imóvel de propriedade de Osvaldo Furlan, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.-.-.-

PROPRIETÁRIA: LPM - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 18.345.903/0001-70, com sede na Rua Rio Branco, nº N-605, nesta cidade de Pederneiras, SP.-.-.-

REGISTRO ANTERIOR: R. 16/MT 9.613, de 01 de dezembro de 2015, Livro 2, desta Serventia.-.-.-

Pederneiras, 01 de dezembro de 2015. Eu, Gleice Thomaz Grigoleti, Escrevente, digitei e conferi, Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, conferi e assino.-

=====

AV 1/30780 = O lote objeto desta matrícula está sujeito às **RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS** seguintes: a) deverão ser cumpridas rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal de Pederneiras e demais órgãos públicos competentes relativamente à utilização e aproveitamento do lote, não podendo, portanto, fazer instalações prejudiciais às unidades vizinhas, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas; b) os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como, pelo acompanhamento da obra; c) o(s) comprador(es) responde(m) por todo e qualquer acidente de natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como, pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros; d) os lotes constantes do loteamento serão estritamente residenciais, excetos os lotes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 da Quadra A; lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12 da Quadra B; e lotes 01 e 02 da Quadra D; e) não será permitido a subdivisão dos lotes, ou seu fracionamento, em área menor do que a estipulada no contrato, sendo permitido a unificação, bem como, posterior divisão dos lotes unificados desde que os lotes oriundos dessa divisão não tenham área e medida de frente inferior que a dos lotes individuais que originaram a unificação; f) nos lotes residenciais/comerciais somente poderão ser construídos edifícios que obedeçam às posturas municipais, sendo proibida a instalação de templos religiosos e empresas cujas atividades produzam

continua no verso

MATRÍCULA

= 30 780 =

FICHA

= 001 =

verso

ruídos que possam prejudicar o silêncio e o sossego normal que deve perdurar entre os vizinhos. As restrições acima indicadas constam do contrato padrão arquivado nos autos do Loteamento denominado "Jardim Anita", registrado sob nº 16 na matrícula nº 9.613, Livro 2, desta Serventia, em 01 de dezembro de 2015. Eu, Gleice Thomaz Grigoleti, Escrevente, digitei e conferi, Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, conferi e assino.-

VENDA E COMPRA

R. 2/30.780 - Registro em 27/10/2022. Prenotação nº 112.152 de 20/10/2022.

Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 11 de agosto de 2020, às fls. 163/164 do Livro nº 230, extraída em forma de certidão aos 19 de outubro de 2022, pelo Tabelião de Notas desta cidade e Comarca de Pederneiras, SP, a proprietária LPM - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, já qualificada na abertura da presente matrícula, **transmitiu por venda, a RAPHAEL EDUARDO MONACO BERGAMIN**, RG nº 42.393.408 SSP SP, CPF nº 419.379.138-64, professor, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **TAISA SAVIAM BERGAMIN**, RG nº 41.012.843 SSP SP, CPF nº 423.081.378-35, professora, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Virginia Faria, nº O-1599, nesta cidade de Pederneiras, SP, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Eu, Lucas Scola Gaioti, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente Autorizado, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.-
Selo Digital: 1207173211CEBA00112152227

DENOMINAÇÃO DE RUA

AV. 3/30.780 - Averbação em 27/10/2022.

É procedida a competente averbação para consignar que a Rua 01 passou a denominar-se **Rua Rubens Olbera**, de acordo com o Decreto nº 4.239, de 16 de novembro de 2015, da Prefeitura Municipal desta cidade de Pederneiras, SP, que se encontra arquivado nesta Serventia, na pasta de Leis e Decretos Municipais.

continua na ficha 02

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 120717.2.0030780-58

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

MATRÍCULA

30.780

FICHA
CNS 12.0717X / 02

Eu, Lucas Scola Gaioti, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente Autorizado, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.-----
Selo digital: 1207173E11CEC000112153220

CONSTRUÇÃO

AV. 4/30.780 - Averbação em 27/10/2022. Prenotação nº 112.153 de 20/10/2022.

A requerimento de Célio Soares de Oliveira Neto, firmado aos 13 de outubro de 2022 nesta cidade de Pederneiras, SP, é procedida a competente averbação para consignar que sobre o terreno objeto da presente matrícula, foi edificado **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com 152,45 metros quadrados de construção, que recebeu o nº N-165 pela Rua Rubens Olbera, contendo os seguintes cômodos: garagem, sala, copa, cozinha, dois dormitórios, dois BWC e lavanderia, conforme consta na certidão expedida aos 16 de setembro de 2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Pederneiras, SP, que também expediu aos 06 de setembro de 2022 o HABITE-SE nº 121/2022. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob nº 90.011.53184/62-001, emitida aos 13 de outubro de 2022, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Ministério da Economia, cuja validade foi confirmada.-----

Eu, Lucas Scola Gaioti, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente Autorizado, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.-----
Selo digital: 1207173311CEBD0011215322X

AMPLIAÇÃO

AV. 5/30.780 - Averbação em 27/10/2022. Prenotação nº 112.153 de 20/10/2022.

A requerimento de Célio Soares de Oliveira Neto, firmado aos 13 de outubro de 2022 nesta cidade de Pederneiras, SP, é procedida a competente averbação para consignar que o prédio sob nº N-165 da Rua Rubens Olbera, objeto desta matrícula, com a área construída existente de 152,45 metros quadrados, **foi ampliado** em 55,25 metros quadrados, contendo os seguintes cômodos: depósito, área de lazer e BWC, totalizando uma área edificada coberta de

continua no verso

MATRÍCULA

FICHA VERSO

30.780**02**

207,70 metros quadrados, conforme consta na certidão expedida aos 16 de setembro de 2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Pederneiras, SP, que também expediu na mesma data, o HABITE-SE nº 126/2022. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos a tributos Federais e a dívida ativa da União sob nº 90.012.48884/67-001, emitida aos 13 de outubro de 2022, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, cuja validade foi confirmada.....
 Eu, Lucas Scola Gaioti, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente Autorizado, conferi. Eu, _____ (Edson Bertozzin), Oficial, assino.....
 Selo digital: 1207173311CEBF0011215322T

VENDA E COMPRA**R. 6/30.780 - Registro em 28/11/2022. Prenotação nº 112.369 de 22/11/2022.**

Nos termos do instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, com força de escritura pública, nos termos do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, pelo artigo primeiro da Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, e pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado aos 18 de novembro de 2022, na cidade de São Paulo, SP, o proprietário RAPHAEL EDUARDO MONACO BERGAMIN e sua mulher TAISA SAVIAN BERGAMIN, já qualificados no R.2 retro, **transmitiram por venda, a JADE NEVES SARAGNOLI**, RG nº 54.124.905-8-SSP-SP, CPF nº 479.407.888-92, brasileira, solteira, maior, capaz, empresária sócia, residente e domiciliada na Rua Julio Antonio Dario, nº O-1354, nesta cidade de Pederneiras-SP, **o imóvel objeto da presente matrícula**, pelo valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). O preço foi pago da forma seguinte: R\$ 130.000,00 como valor da entrada; e R\$ 520.000,00 com financiamento concedido pelo credor, objeto do R.7 adiante.....
 Eu, Marina Moreira Pinheiro Cassini, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente Autorizado, conferi. Eu, _____ (Edson Bertozzin), Oficial, assino.....
 Selo Digital: 1207173211D1970011236922L

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

continua na ficha 03

Livro Nº 2 - Registro Geral

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

MATRÍCULA

30.780

CNS 12.071-7 FICHA
03

R. 7/30.780 - Registro em 28/11/2022. Prenotação nº 112.368 de 22/11/2022.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.6 retro, a proprietária JADE NEVES SARAGNOLI, já qualificada no R.6 retro, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 60.746/948/0001-12, com sede na Nucleo Administrativo, S/N, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), a ser paga em 360 prestações, vencendo-se a primeira em 10 de janeiro de 2023, sendo o valor da primeira prestação na data da assinatura de R\$ 8.069,36 e o valor do encargo mensal na data da assinatura de R\$ 8.188,71, incidindo juros à taxa nominal de 8,7965% ao ano e efetiva de 9,1600% ao ano, amortizável pelo Sistema SAC. Ficou convencionado, para os fins do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, o valor estimado de R\$ 650.000,00 para o imóvel. Ficou eleito o foro desta Comarca de Pederneiras, SP, para que nele sejam dirimidas todas e quaisquer questões, dúvidas ou pendências oriundas do contrato; e demais cláusulas, condições e cominações constantes do referido título. Eu, Marina Moreira Pinheiro Cassini, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente Autorizado, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.-----
Selo Digital: 1207173211D1980011236922J

NUMERAÇÃO CNM

AV.8/30.780 - Averbação em 06/04/2026. Prenotação nº 122.608 de 20/03/2026.

Nos termos do Provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120717.2.0030780.58.-----
Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficiala Substituta, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.-----
Selo digital: 1207173E11A21200122608268

NUMERAÇÃO CEP

continua no verso

MATRÍCULA

FICHA VERSO

30.780

03

CNM: 120717.2.0030780.58

AV.9/30.780 - Averbação em 06/04/2026. Prenotação nº 122.608 de 20/03/2026.

É procedida a competente averbação para consignar que o **CEP - Código de Endereçamento Postal** da Rua Rubens Oliveira é **17.284-330**, conforme verificado junto ao sítio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.....
Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitalmente conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficiala Substituta, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.....
Selo digital: 1207173E11A21300122608266

=====

CONSOLIDAÇÃO PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

AV.10/30.780 - Averbação em 06/04/2026. Prenotação nº 122.608 de 20/03/2026.

A requerimento do Banco Bradesco S.A., representado por Marcelo Dias, assinado digitalmente aos 09 de fevereiro de 2026, na cidade de São Paulo-SP, instruído do comprovante de notificação expedido aos 03 de fevereiro de 2026, e comprovante de recolhimento do imposto de transmissão, encaminhado eletronicamente através da central RI Digital/ONR, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**, pelo valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), nos termos do artigo 26, § 7º da Lei Federal n. 9.514/97, na pessoa do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco-SP. O credor deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei 9.514/97.....
Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitalmente conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficiala Substituta, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.....
Selo digital: 12071733119FD60012260826L

=====

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****

**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

30.780



República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Pederneiras

CNS nº 12071-7 - Av. Bernardino Flora Furlan, 1842 - Jardim Bruno Cury

E-mail: cartoriopdr@gmail.com - Telefone: (14) 3252-3665

Protocolo nº 122608.



CERTIFICO, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73, que a presente é reprodução autêntica extraída da matrícula nº **30780**, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. CERTIFICO mais, que o prazo de validade desta certidão será de 30 (trinta) dias contados a partir da data de sua expedição (art.1º, IV, Decreto 93240/86). O referido é verdade e dou fé. **CERTIFICO ainda, que em 14/10/2025, foi prenotado sob nº 121311 por tempo indeterminado, requerimento de intimação do fiduciante, tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 26 § 3º da Lei 9.514/97).**

Número do último ato praticado: **10**.

O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002. **Certidão já cotada no título**

Pederneiras, 07 de abril de 2026.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **Jane Marcia Cinto – Escrevente Autorizada**.



Selo Digital: 1207173C3115D40012260826X



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DYW75-UJBYL-WBWP7-HSYW7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Jane Marcia Cinto (CPF 261.577.438-75)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/DYW75-UJBYL-WBWP7-HSYW7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>