

20

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

AVENIDA PEREIRA BARRETO, 1479 – 33º ANDAR – BAETA NEVES – CEP: 09751-000
SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
TELEFONE: (11) 4331-4545

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.
CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo,
consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00326656 Pag.: 001/005

Certidão na última página

CNM: 112524.2.0088765-95

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
88765

Ficha
1

20

Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

CNS nº 11.252-4

S.B. do Campo, 23 de março de 2023.

IMÓVEL

:- UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO NÚMERO 16, LOCALIZADO NO 1º ANDAR do EDIFÍCIO EURO, situado na Rua Padre Igino Francisco Teixeira nº 43, na Vila Euro. ÁREA: Com área privativa real de 53,640m², área privativa acessória de 10,010m², correspondente a uma (01) vaga de garagem simples, conforme vinculação adiante formulada, o que totaliza a área privativa real total de 63,650m²; área de uso comum real total de 39,336m²; área real total da unidade (privativa + comum) de 102,986m², equivalente a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0123400, e uma fração de 1,23400% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. CONFRONTAÇÃO: No sentido de quem o adentra, pela frente, confronta com o hall/circulação comum do pavimento, com o duto, com os apartamentos de final 3 do respectivo pavimento, com o shaft e com o espaço aéreo comum do empreendimento; pelo lado direito, confronta com o duto e com os apartamentos de final 5 do respectivo pavimento; pelo lado esquerdo, confronta com o shaft e com o espaço aéreo comum do empreendimento; e, pelos fundos, confronta com duto e com o espaço aéreo comum do empreendimento. VAGA DE GARAGEM: Cabe a este apartamento a VAGA PRIVATIVA DE GARAGEM nº 52 SIMPLES, para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte pequeno, padrão nacional. O EDIFÍCIO EURO acha-se construído em terreno com a área de 1.006,00m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 73.474, deste Registro Imobiliário. Inscrições Municipais números 016.044.007.000 e 016.044.008.000.

PROPRIETÁRIA

:- J & R INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, empresa com sede à Rua Aparecida, nº 217, Baeta Neves, São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, inscrita no C.N.P.J./M.F. 09.517.339/0001-34.

REGISTRO ANTERIOR

:- R.8 feito em data de 27 de outubro de 2017, na Matrícula 43.269 e R.8 feito em data de 27 de outubro de 2017, na Matrícula 43.270, ambas deste Registro Imobiliário, atualmente matrícula 73.454 de 27 de agosto de 2019, todas deste Registro Imobiliário. (Prenotação nº 302873 de 06/03/2023)

Bel. Carlos Alberto Gaia
Oficial Substituto

Av.1/88765

:- Em 23 de março de 2023.

TRANSPORTE DE AFETAÇÃO

:- Pela AVERBAÇÃO Nº 3 feita em 19 de setembro de 2019 na matrícula nº 73.474, e em virtude da apresentação do termo firmado pelo proprietário e incorporador J & R INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, já qualificado, procede-se a presente averbação que a incorporação imobiliária constante do R.2 da matrícula nº 73.474, tendo por objeto o empreendimento denominado EDIFÍCIO EURO, foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO nos termos do art. 31-A e 31-B da Lei 4.591/64, fica submetido a presente incorporação ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, constituindo patrimônio de afetação.

(Vide Verso)

CNM: 112524.2.0088765-95

Matrícula	Ficha
-88765-	-1-
	verso

destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Prenotação nº 266702 de 17/09/20191919)

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto

Av.2/88765

- Em 23 de março de 2023.

TRANSPORTE DE HIPOTECA

- Pelo **REGISTRO Nº 5** feita em 05 de outubro de 2020 na matrícula nº 73.474, e em por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 27 de julho de 2020, a proprietária:- **J & R INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, NIRE 35222167211, já qualificada, **HIPOTECOU** o imóvel ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, em Osasco, Estado de São Paulo, CNPJ. 60.746.948/0001-12, NIRE 35300027795. Pelo presente instrumento, a **J & R INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, necessitando de recursos para realização da Construção do Empreendimento Imobiliário denominado **EDIFÍCIO EURO**, que se localizará na Rua Padre Igino Francisco Teixeira, nº 43, objeto da incorporação do R.2 da matrícula nº 73.474, solicitou ao **BANCO BRADESCO S.A.**, o financiamento no valor de R\$11.491.200,00; e o **BANCO BRADESCO S.A.**, após análise do estudo de viabilidade elaborado por empresa por ele credenciada, do cronograma físico-financeiro da obra, do orçamento e das condições sócio econômicas dos devedores, resolveu conceder o financiamento solicitado, com as seguintes condições:- Valor do Credito Aberto:R\$11.491.200,00; Percentual de Cobrança da Taxa de Abertura de Credito:0,00%; Forma de Pagamento da TAC: no ato 0,00%; na liberação das parcelas 0,00% e no levantamento do saldo devedor 0,00%; **Fases - Construção:** Forma de Liberação - Percentual; Valor da Taxa de Garantia de Financiamento - TGF R\$0,00; Forma de Pagamento da TGF: Não se aplica; Percentual Mínimo de Obra para Liberação: 20,00%; Percentual Mínimo de Comercialização para Liberação: 40,00%; Valor das Parcelas/ Cronograma para Liberação:

Data Liberação Prevista	Valor Liberação Prevista	Taxa CET	% Obra
27/07/2020	1.149,12	42,88	0,00
10/03/2021	795.898,90	8,97	22,45
10/04/2021	273.017,12	9,00	24,43
10/05/2021	273.017,12	9,01	26,41
10/06/2021	273.030,91	9,04	28,39
10/07/2021	273.017,12	9,00	30,37
10/08/2021	273.017,12	9,02	32,35
10/09/2021	450.018,37	9,05	35,61
10/10/2021	499.108,78	9,07	39,23
10/11/2021	510.443,70	9,11	42,93
10/12/2021	510.457,49	9,12	46,63
10/01/2022	510.457,49	9,16	50,33
10/02/2022	608.431,46	9,22	54,75

(Vide Ficha 2)

CNM: 112524.2.0088765-95

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-88.765-

Ficha
-2-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 23 de março de 2023.-

10/03/2022	635.513,92	9,21	59,36
10/04/2022	544.544,99	9,26	63,30
10/05/2022	700.834,50	9,32	68,39
10/06/2022	700.820,71	9,39	73,47
10/07/2022	523.805,66	9,44	77,27
10/08/2022	526.935,88	9,54	81,09
10/09/2022	515.118,32	9,65	84,82
10/10/2022	463.890,55	9,74	88,19
10/11/2022	410.015,21	10,09	91,16
10/12/2022	398.914,70	9,95	94,06
10/01/2023	130.268,84	0,00	97,26
10/02/2023	689.472,02	0,00	100,00

Data da Liberação da Primeira Parcela: 27/07/2020; Data de Início da Vigência da Apólice: 01/09/2020; Data prevista para conclusão da obra: 10/02/2023; Valor da Tarifa de Administração de Contratos – Cobrança Mensal R\$25,00; Vlr. Tarifa Avaliação, Reavaliação e Subst. Garantia R\$2.500,00; Taxa de Antecipação de Parcela: 0% ao ano; Taxa de Juros do Saldo Devedor na fase de construção: nominal (8,09% ao ano), efetiva (8,40% ao ano); Taxa de prorrogação: 2,00 ao ano; Carência – Taxa de Juros do Saldo devedor na fase de carência: nominal (8,09% ao ano), efetiva (8,40% ao ano); Prazo de carência: 6 meses; Valor da Tarifa de Administração de Contrato – Cobrança Mensal R\$25,00; Taxa de Prorrogação: 2,00% ao ano; Amortização: Taxa de Juros do Saldo devedor na fase de amortização: nominal (11,39% ao ano), efetiva (12,00% ao ano); Taxa de Juros da Dívida Individualizada a ser paga com recebíveis: nominal (não se aplica), efetiva (não se aplica); Prazo máximo de reembolso da dívida individualizada a ser paga com recebíveis: não se aplica; Prazo máximo reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais: 6 meses;; Data de consolidação do saldo devedor: 10/08/2023; Data de vencimento da primeira prestação: 10/09/2023; Valor da tarifa de administração de contrato na data do presente instrumento: R\$25,00; Carteira – SFH. Comparecem no presente instrumento como Intervenientes Fiadores:- **JOÃO APARECIDO REGO**, brasileiro, empresário, RG. 5.975.648-2-SSP-SP., CPF. 880.653.088-72, e s/mr. **JANETE ALEXANDRONI REGO**, brasileira, empresária, RG. 11.014.471-5-SSP-SP., CPF. 056.365.758-82, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 2.675, Livro 03, Registro Auxiliar, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP., residentes e domiciliados na Rua Padre Manoel de Paiva, 390, apartamento 81, Bairro Jardim, em Santo André – SP., e **REGINALDO ANTONIO MENEGUETTI**, brasileiro, **solteiro**, maior, construtor, RG. 8.743.572-SSP-SP., CPF. 526.543.978-15, residente e domiciliado na Rua Gonçalves Dias, 450, apto. 52, Bairro Jardim Portugal, em São Bernardo do Campo – SP., comparece ainda na qualidade de interveniente construtora:- **ABC CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Avenida Armando Ítalo Setti, 212, Sala 4, Bairro Baeta Neves, em São Bernardo do Campo – SP., CNPJ. 58.917.881/0001-90, com as demais condições constantes do título. (Prenotação nº 275086 de 17/09/2020)

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.

(Vide Verso).-

CNM: 112524.2.0088765-95

Matrícula	Ficha
-88.765-	-2-
	verso

Av.3/88.765

:- Em 24 de agosto de 2023.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

:- A Hipoteca objeto da Av.2 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Paulo, datado de 27 de junho de 2023. (Prenotação n.º 307468 de 16/08/2023)

AVERBADO POR

:-

Del. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.

R.4/88.765

:- Em 24 de agosto de 2023.-

VENDA E COMPRA

:- Por instrumento particular passado em São Paulo, datado de 27 de junho de 2023, a proprietária:- **J & R INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, já qualificada, "**VENDEU**" o imóvel à **LUCAS PELISOLI DOMINGOS DA SILVA**, brasileiro, empresário sócio, RG. 44.936.445-SSP-SP, CPF. 384.504.838-75, e sua mulher **GABRIELA POLIMENO MAZZUCATTO DOMINGOS**, brasileira, empresária sócia, RG. 32.769.373-SSP-SP, CPF. 364.255.908-58, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vitoria Regia, nº 1410, ap 72, Bairro Campestre, em Santo André, SP, pelo preço ajustado de R\$358.000,00, com as demais condições constantes do título.

REGISTRADO POR

:-

Del. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.

R.5/88.765

:- Em 24 de agosto de 2023.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

:- Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.4 desta matrícula, **LUCAS PELISOLI DOMINGOS DA SILVA**, e sua mulher **GABRIELA POLIMENO MAZZUCATTO DOMINGOS**, já qualificados, "**ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**" o imóvel ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, em Osasco, Estado de São Paulo, CNPJ. 60.746.948/0001-12, NIRE 35300027795, para garantia da dívida, no valor de R\$286.392,07, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, pagáveis no prazo de 360 meses, à taxa de juros nominal de 10,0171% ao ano e efetiva de 10,4900% ao ano, com as demais condições constantes do título.

REGISTRADO POR

:-

Del. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.

Av.6/88.765

:- Em 07 de maio de 2025.-

(Vide Ficha 3)

Ao Oficial.: R\$ 44,20
Ao Estado...: R\$ 12,56
Ao IPESP...: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil R\$ 2,33
Ao Trib.Just R\$ 3,03
Ao IMSBC...: R\$ 0,90
Ao FEDMP...: R\$ 2,12
Total.....: R\$ 73,74
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:35:50 horas do dia 08/05/2025. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 326656

DRC Elizete



08876508052025

2ºRI 00326656 Pag.: 005/005

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-88.765-

Ficha
-3-

CNM: 112524.2.0088765-95

2º Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.

[Handwritten signature]

CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 07 de maio de 2025.-

Av.6/88.765

:- Em 07 de maio de 2025.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE

:- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário:- **BANCO BRADESCO SA**, já qualificado, tendo em vista que, a seu requerimento passado em Brasília/DF, datado de 03 de abril de 2025, sendo que foi procedida a intimação do fiduciante, protocolizado sob nº. 324360, e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, Parágrafo 1.º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do Parágrafo 7º. do citado artigo. Este registro é feito à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão "inter-vivos", Guia Internet nº. 144250001858, emitida em 27/03/2025, autenticada em 31/03/2025. Sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do Artigo 27 da Lei 9.514/97, ou seja, o proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão.
(Prenotação n.º 326656 de 09/04/2025)

AVERBADO POR

:- *[Handwritten signature]*
Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autentica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do paragrafo 1º da lei nº.6015 de 31/12/1973, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula, foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisoria nº.2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Nada Mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Elizete Brandão de Oliveira Soares - Escrevente Autorizada



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

1125243C3326656001000125V