

Livro Nº 2 - Registro GeralOperador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

MATRÍCULA

= 31 048 =

FICHA

= 001 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 27/07/2016

CNS: 12.071-7

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 06 da Quadra "B", do denominado Loteamento "**RESIDENCIAL BEM VIVER II**", situado nesta cidade e Comarca de Pederneiras, SP, localizado na Rua 01, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 25,02 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua 01; pelo lado direito (de quem de referida via pública olha o imóvel), com o lote nº 07; pelo lado esquerdo com o lote nº 05; e na linha dos fundos, com o imóvel de propriedade de Fato 4 Essen Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, encerrando a área de 250,20 metros quadrados.....

PROPRIETÁRIA: FATO 4 ESSEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 18.638.970/0001-82, com sede na Avenida Pedro Ometto, nº 1376, na cidade de Barra Bonita, SP.....

REGISTRO ANTERIOR: R.1/MT 30.527, de 27 de julho de 2016, Livro 2, desta Serventia.....

Pederneiras, 27 de julho de 2016. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, _____ (Edson Bertozzin), Oficial, conferi e assino.....

AV 1/31048 = O lote objeto desta matrícula está sujeito às **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** seguintes: a) deverá ser observada toda a legislação urbanística, destacando-se que o início de qualquer construção requer autorizações e licenças competentes, especialmente dos órgãos municipais, e que não obedecidas as normas de direito, poderá sofrer embargos, independentemente de intervenção judicial; b) o sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os imóveis que fazem frente ou divisas; c) os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e engenheiros que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra) e encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes; d) o(s) comprador(es) é (são) responsável(is) por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por imprudência, negligência e/ou imperícia sua ou de terceiros contratados, tais como poços deixados abertos, alicerces sem proteção, obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier causar a terceiros, por se localizar em lugar ou terreno diverso; e) é vedada a subdivisão de lotes; f) fica expressamente vedada a ocupação de qualquer construção erigida no lote antes da conclusão do sistema de água e esgoto, devidamente vistoriado e liberado pela SEMAE e CETESB, bem como enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do "TVO – Termo de Vistoria de Obra" pela Prefeitura Municipal; g) os lotes são de uso exclusivamente residencial, sendo vedada sua destinação comercial; e demais cláusulas e condições constantes do contrato padrão de compromisso de venda e compra, arquivado nos autos do Loteamento denominado "Residencial Bem Viver II", registrado sob nº 1 na matrícula nº 30.527, Livro 2, desta Serventia

continua no verso

MATRÍCULA

= 31 048 =

FICHA

= 001 =

verso

Pederneiras, 27 de julho de 2016. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, conferi e assino.-----

AV 2/31048 = A requerimento de Fato 4 Essen Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, representada por seu sócio, Sr. Antenor de Oliveira Junior, firmado em 07 de outubro de 2016, nesta cidade de Pederneiras, SP, protocolado neste Registro de Imóveis sob nº 95124, aos 10 de outubro de 2016, cujo requerimento foi instruído com Ofício nº 0889/16, emitido em 01 de agosto de 2016, pela GRAPROHAB, certidões expedidas em 01 de setembro de 2016 e 19 de outubro de 2016, pela Prefeitura Municipal de Pederneiras, Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, e novo Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (contrato padrão), é procedida a competente averbação para consignar que ficam alteradas as restrições urbanísticas descritas na AV.1 desta matrícula, que passam a ser as seguintes: a) deverá ser observada toda a legislação urbanística, destacando-se que o início de qualquer construção requer autorizações e licenças competentes, especialmente dos órgãos municipais, e que não obedecidas as normas de direito, poderá sofrer embargos, independentemente de intervenção judicial; b) o sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os imóveis que fazem frente ou divisas; c) os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e engenheiros que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra) e encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes; d) o(s) comprador(es) é (são) responsável(is) por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por imprudência, negligência e/ou imperícia sua ou de terceiros contratados, tais como poços deixados abertos, alicerces sem proteção, obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier causar a terceiros, por se localizar em lugar ou terreno diverso; e) fica expressamente vedada a ocupação de qualquer construção erigida no lote antes da conclusão do sistema de água e esgoto, devidamente vistoriado e liberado pela SEMAE e CETESB, bem como enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do "TVO - Termo de Vistoria de Obra" pela Prefeitura Municipal; e f) os lotes são de uso exclusivamente residencial, exceto nos lotes 01 a 05 da quadra A; lotes 01 a 34 da quadra H; lotes 01 a 34 da quadra I; e lotes 01 a 27 da quadra R, que poderão ser de uso misto (residencial e comercial); e demais cláusulas e condições constantes do contrato padrão de compromisso de venda e compra, arquivado nos autos do Loteamento denominado "Residencial Bem Viver II.-----

Pederneiras, 24 de outubro de 2016. Eu, Jaqueline Conessa Carinhato de Oliveira, Escrevente, digitei e conferi. Eu, _____ (Sandra Maria Conessa), Oficiala

continua na ficha 002

MATRÍCULA

= 31 048 =

FICHA

CNS 12.071-7

= 002 =

Substituta, conferi e assino.....

RAZÃO SOCIAL

AV. 3/31.048 - Averbação em 15/09/2022. Prenotação nº 111.736 de 05/09/2022.

A requerimento de Controller Pederneiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, representada por seus administradores Flavio Henrique Witt de Oliveira e Milene Cristina Teixeira de Oliveira, firmado aos 26 de agosto de 2022, nesta cidade de Pederneiras, SP, é procedida a competente averbação para consignar que a empresa **FATO 4 ESSEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, teve sua **razão social e endereço da sede alterados** para **CONTROLLER PEDERNEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 18.638.970/0001-82, com sede na Rua Rio Branco, nº 339, sala 501, 5º andar, na cidade de Barra Bonita, SP, em virtude de **cisão parcial**, com redução de capital e versão de parcelas de seu patrimônio, conforme 5ª alteração de contrato social, firmada aos 30 de abril de 2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 469.409/19-8, aos 03 de setembro de 2019.....
Eu, Lucas Scola Gaioti, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente Autorizado, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin) Oficial, assino.....
Selo digital: 1207173311CA7E0011173622S

VENDA E COMPRA

R. 4/31.048 - Registro em 15/09/2022. Prenotação nº 111.552 de 18/08/2022.

Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 16 de dezembro de 2021, às fls. 231/232 do Livro nº 243, pelo Tabelião de Notas desta cidade e Comarca de Pederneiras, SP, a proprietária **CONTROLLER PEDERNEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 18.638.970/0001-82, com sede na Rua Rio Branco, nº 339, sala 501, 5º andar, na cidade de Barra Bonita, SP, **transmitiu por venda**, a

continua no verso

31.048

02

ALBERTO JOSÉ DE OLIVEIRA, RG nº 27.441.822 SSP SP, CPF nº 214.207.488-07, brasileiro, solteiro, nascido aos 27 de fevereiro de 1982, comerciante, residente e domiciliado na Rua Júlio Antônio Dário, O-1660, nesta cidade de Pederneiras, SP, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 106.940,42 (cento e seis mil, novecentos e quarenta reais e quarenta e dois centavos).

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

Selo digital: 1207173211CA950011155222K

NUMERAÇÃO CNM

AV.5/31.048 - Averbação em 04/04/2024. Prenotação nº 116.445 de 12/03/2024.

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 120717.2.0031048.30.

Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gabriel Fiorenze, Auxiliar, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.

Selo digital: 1207173E1120AC0011644524Z

VENDA E COMPRA

R.6/31.048 - Registro em 04/04/2024. Prenotação nº 116.445 de 12/03/2024.

Nos termos do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, com pacto abjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, com força de escritura pública, nos termos do artigo 45 da Lei 11.795/08 de 08 de outubro de 2008 e do artigo 23, combinado com o artigo 38, ambos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado aos 22 de fevereiro de 2024, na cidade de São Paulo-SP, pelas partes contratantes, o proprietário **ALBERTO JOSÉ DE OLIVEIRA**, já qualificado no R.4 retro, **transmitiu por venda, a BENEDITO APARECIDO PEREIRA DOS SANTOS**, CPF 090.684.248-40, brasileiro, solteiro, maior, diretor de empresa, residente e domiciliado na Rua Constantino

continua na ficha 03

31.048

CNM: 120717.2.0031048.30

Herreira, nº 951, nesta cidade de Pederneras-SP, O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo valor de R\$ R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), sendo R\$ 17.186,87 com recursos próprios; e R\$ 77.813,13 com a carta de crédito contemplada.....

Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gabriel Fiorenze, Auxiliar, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.....

Selo digital: 120717321120AD0011644524L

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.7/31.048 - Registro em 04/04/2024. Prenotação nº 116.445 de 12/03/2024.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.6 retro, o proprietário BENEDITO APARECIDO PEREIRA DOS SANTOS, já qualificado no R.6 retro, **se confessa devedor à BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA**, CNPJ 52.568.821/0001-22, com sede no nucleo administrativo Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco-SP, do percentual que falta amortizar o saldo remanescente do grupo 0839 da cota nº 695, correspondente a 56,0187%, cujo saldo devedor na data do contrato é de R\$ 65.390,52, correspondente a 112 parcelas mensais e sucessivas, cada uma delas ao percentual de 0,6687%, com o vencimento da primeira parcela a partir do presente instrumento, previsto para 10 de março de 2024, no valor de R\$ 634,64 e as demais nos meses subsequentes; sendo que para garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas, o devedor **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA**, já qualificada, **O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**, avaliado em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), para os efeitos do inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97. O saldo devedor remanescente será reajustado anualmente na forma prevista no contrato de adesão, pelo Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, sobre o qual também incidirá as taxas contratuais, inclusive taxa de administração, não havendo a incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor, exceto os juros e multas no caso de inadimplemento das parcelas vincendas contratualmente previstos. Na hipótese de extinção do Índice de Atualização (INCC - FGV) do valor do referido imóvel, ou se este deixar de ser publicado, os valores passarão a ser atualizados pelo índice que

continua no verso

31.048

03

CNM: 120717.2.0031048.30

vier a substituí-lo, ou que vier a ser determinado em legislação específica, ou ainda, na falta deste, pelo novo índice eleito em assembleia geral extraordinária pelos consorciados do grupo, na forma contratualmente prevista. O devedor Fiduciante declarou ter pleno conhecimento de que, atualmente, o reajuste monetário da dívida, calculado pela variação do índice eleito, tem periodicidade anual aplicável aos grupos de consórcios de que faz parte a(s) sua(s) cota(s). As partes elegeram o foro da Comarca de Pederneras-SP, como o competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste instrumento, renunciando, desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, e, demais cláusulas, condições e cominações constantes do referido instrumento. Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gabriel Fiorenze, Auxiliar, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.

Selo digital: 1207173E1120AE0011644524V

AVERBAÇÃO DE PATRIMONIO

AV.8/31.048 - Averbação em 04/04/2024. Prenotação nº 116.445 de 12/03/2024.

O imóvel objeto da presente matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, por força do § 5º do art. 5º e 7º da Lei 11.795, de 08 de outubro de 2008, (1) não integram o ativo da administradora/credora; (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora/credora; (3) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e (4) não podem ser dados em garantia de débito da administradora do consórcio.

Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gabriel Fiorenze, Auxiliar, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.

Selo digital: 1207173E1120AF0011644524T

INDISPONIBILIDADE

AV. 9/31.048 - Averbação em 19/09/2024. Prenotação nº 118.136 de 17/09/2024.

continua na ficha 04

CNM: 120717.2.0031048.30

É procedida a competente averbação para consignar que conforme publicação efetivada aos 16 de setembro de 2024, na Central de Indisponibilidade de Bens do Portal Eletrônico, publicado sob o domínio "<http://www.indisponibilidade.org.br/>" da Internet (Provimento CGJSP 13/2012), **foi decretada a indisponibilidade** dos bens de BENEDITO APARECIDO PEREIRA DOS SANTOS, CPF 090.684.248-40, em decorrência de decisão judicial emanada pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REG - PEDERNEIRAS - VARA DO TRABALHO DE PEDERNEIRAS - Processo nº 00003764620135150144, de acordo com o Protocolo de Indisponibilidade nº 202409.1613.03581176-IA-250. Eu, Tainá da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gleice Thomaz Grigoleti Godoi, Escrevente Autorizada, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.-----
Selo digital/1207173E113F3E0011813624A

CONSOLIDAÇÃO PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

AV. 10/31.048 - Averbação em 28/07/2025. Prenotação nº 120.515 de 21/07/2025.

A requerimento do Bradesco Administradora de Consórcios LTDA, representado por Ana Beatriz Linhares Lóiola, firmado aos 10 de julho de 2025, na cidade de Osasco, SP, instruído do comprovante de notificação expedido aos 10 de julho de 2025, e comprovante de recolhimento do imposto de transmissão, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), nos termos do artigo 26, § 7º da Lei Federal n. 9.514/97, na pessoa do credor fiduciário **BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA**, CNPJ 52.568.821/0001-22, com sede na Cidade De Deus, S/Nº, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP-SP. O credor deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei 9.514/97.-----

Eu, Tainá da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gleice Thomaz Grigoleti Godoi, Escrevente Autorizada, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.-----
Selo digital/12071733116DC10012051525E

continua no verso

31.048

04

CNM: 120717.2.0031048.30

CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE

AV.11/31.048 - Averbação em 03/09/2025. Prenotação nº 120.712 de 08/08/2025.

A requerimento de Bradesco Administradora de Consórcios Ltda, representado por Ana Beatriz Linhares Loiola, assinado digitalmente aos 04 de agosto de 2025, na cidade de Osasco-SP, instruído de publicação efetivada na Central de Indisponibilidade de Bens do Portal Eletrônico publicado sob o domínio "http://www.indisponibilidade.org.br/" da Internet (Provimento CGJSP 13/2012), protocolo de cancelamento nº 202504.0212-03581176-TA-168, processo nº 00003764620135150144, é procedida a competente averbação para consignar que **FICA CANCELADA A INDISPONIBILIDADE** objeto da AV.9 da presente matrícula.

Eu, Jane Márcia Cinto Luquetto, Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficial Substituta, conferi. Eu, (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.

Selo digital: 1207173311708100120712259

DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO

AV.12/31.048 - Averbação em 01/12/2025. Prenotação nº 121.533 de 06/11/2025.

É procedida a competente averbação para consignar que a Rua "01" passou a denominar-se **Rua Antônio Canelada Monteiro (CEP 17.282-398)**, de acordo com o Decreto nº 4.355, de 10 de novembro de 2016, da Prefeitura Municipal desta cidade de Pederneiras-SP, que se encontra arquivado nesta Serventia, na pasta de Leis e Decretos Municipais.

Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficial Substituta, conferi. Eu, (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.

Selo digital: 1207173E1182510012153325K

CADASTRO MUNICIPAL

continua na ficha 05

MATRÍCULA

31.048

FICHA

CNS 12.071-7

05

CNM: 120717.2.0031048.30

AV.13/31.048 - Averbação em 01/12/2025. Prenotação nº 121.533 de 06/11/2025.

É procedida a competente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula, recebeu o cadastro municipal nº 01.02.197.0060.001.01, conforme consta na certidão de valor venal emitida em 10 de novembro de 2025, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Pederneras-SP.

Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficiala Substituta, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.

Selo digital: 1207173311825200121533254

LEILÕES NEGATIVOS

AV.14/31.048. Averbação aos 01/12/2025. Prenotação nº 121.533 de 06/11/2025.

A requerimento de Bradesco Administradora de Consorcios Ltda, representada por Dario Boaventura da Silva e Cristiana Boyadjian Anjos, assinado digitalmente aos 03 de novembro de 2025, na cidade de Osasco-SP, encaminhado eletronicamente através da central RI Digital/ONR, é procedida a competente averbação para consignar que o primeiro e segundo públicos leilões, realizados aos 30 de outubro de 2025 e 31 de outubro de 2025, resultaram negativos, conforme consta nos autos negativos de primeiro e segundo públicos leilões, promovidos pelo Leiloeiro Oficial Sr. Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho (JUCEMA nº 12/96).

Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficiala Substituta, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.

Selo digital: 1207173311825300121533252

QUITAÇÃO

AV.15/31.048 - Averbação em 01/12/2025. Prenotação nº 121.533 de 06/11/2025.

A requerimento de Bradesco Administradora de Consorcios Ltda, representada por Dario Boaventura da Silva e Cristiana Boyadjian Anjos, assinado

continua no verso

31.048

05

CNM: 120717.2.0031048.30

digitalmente aos 03 de novembro de 2025, na cidade de Osasco-SP, encaminhado eletronicamente através da central RI Digital/ONR, é procedida a competente averbação para consignar que **FICA QUITADA A DÍVIDA** em relação ao devedor Benedito Aparecido Pereira dos Santos, conforme instrumento particular de liberação de imóvel firmado pelo credor fiduciário, nos termos dos § 5º e 6º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.....

Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficiala Substituta, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.....

Selo digital: 1207173311825400121533250

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital