



Valide aqui
este documento

CNM: 120329.2.0109145-91

LIVRO Nº	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		109.145	16/MAIO/2022	1

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

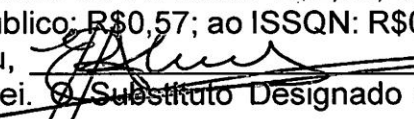
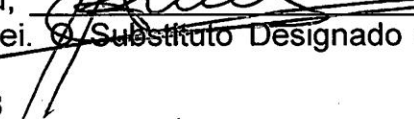
REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Russo - OFICIAL

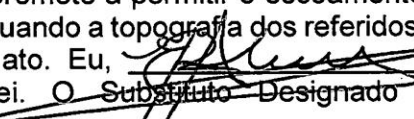
IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA – PRÉDIO RESIDENCIAL, sob o número 565/2 – Casa 02, integrante do Condomínio Urbano Simples localizado na RUA TRÊS, sob o número 545, erigido no lote de terreno n. 41 da quadra “A”, no loteamento denominado **BERBARI RESIDENCIAL CLUBE**, nesta cidade e comarca de **BRAGANÇA PAULISTA**, composta de pavimento térreo com sala de estar, cozinha, circulação, banheiro social, dois dormitórios, área de luz e quintal, com área privativa construída de 53,6300m²; área privativa acessória de 10,3350m² (área de luz e quintal); totalizando uma área privativa de 63,9650m²; área de uso comum de 24,6092m², sendo área comum de divisão não proporcional de 11,1625m², referente a uma vaga de estacionamento; e área de uso comum de divisão proporcional de 13,4467m²; totalizando a área real total de 88,5742m²; possuindo um coeficiente de proporcionalidade de 0,3202173. A referida unidade possui uma área de terreno de uso exclusivo, que assim se descreve: mede 3,61m de frente, confrontando com a área comum; 17,90m do lado direito, confrontando com a casa 03; 17,60m do lado esquerdo, confrontando com a casa 01; e 3,61m nos fundos, confrontando com a Rua Dois do loteamento denominado Berbari Residencial Clube, encerrando a área de terreno de uso exclusivo de 63,9650m²; que somada a área de terreno de uso comum de 24,6092m², totaliza a área de terreno de 88,5742m²; sendo que esta unidade fica com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área comum.-

CADASTRO MUNICIPAL: em área maior, sob número 1.21.00.40.0001.0450.00.00.

PROPRIETÁRIAS: 1) **BERBARI FILHOS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob número 04.391.313/0001-79, e com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob NIRE n. 35216856191, com sede em São Paulo, capital deste Estado, na Rua Ubatuba n. 360, Bairro Pacaembu; na proporção de 35,4728923%; e 2) **PLACE DU SOLEIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob número 41.385.004/0001-12, e com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob NIRE n. 35237011777, com sede nesta Cidade, na Avenida Lang Sobrinho, s/n., Lote 41, Quadra “A”, Jardim São Lourenço; na proporção de 64,5271077%.

REGISTRO ANTERIOR: Instituição de Condomínio Urbano Simples registrada sob n. 7 (R.7) nesta data, na matrícula 78.883, desta Serventia; que se sustentou em elementos constantes do expediente devidamente arquivado e prenotado nesta Serventia sob número 286.858 em 12 de abril de 2022, com reingresso em 04 de maio de 2022. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$11,95; ao Estado: R\$3,40; a Secretaria da Fazenda: R\$2,33; ao Sinoreg: R\$0,68; ao Tribunal de Justiça: R\$0,82; ao Ministério Público: R\$0,57; ao ISSQN: R\$0,36 - total: R\$20,06. Bragança Paulista, 16 de maio de 2022. Eu,  (Ederson Renato Alves), Escrevente Autorizado, digitei. O Substituto Designado do Oficial,  (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293110ABERTM109145228

AV.1 – REPASSE DE CLÁUSULAS RESTRITIVAS – Bragança Paulista, 16 de maio de 2022. Conforme elementos constantes no processado que deu origem ao registro do loteamento denominado “Berbari Residencial Clube”, objeto da matrícula de número 21.653 desta Serventia, o qual, dentre outros, resultou o imóvel objeto da presente, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 1, da mencionada peça matricial, é esta para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento algumas restrições, a saber: “2 – A construção principal obedecerá o recuo mínimo de 4,00m do alinhamento da rua, 1,50m no mínimo de uma das divisas laterais do terreno; 3 – Nos terrenos de esquina ou com frente para duas ruas, o recuo poderá ser de 2,00m para a rua de menor importância; 4 – Os encanamentos de água e esgoto poderão atravessar os lotes dentro de 1,00m das suas divisas laterais ou nos fundos, pelo que o promitente comprador se compromete a permitir a passagem de canalização, se for solicitado, assim também como se compromete a permitir o escoamento das águas pluviais dos lotes vizinhos, através do lote compromissado, quando a topografia dos referidos lotes assim o exigirem”. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu,  (Ederson Renato Alves), Escrevente Autorizado, digitei. O Substituto Designado do Oficial,  (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293E1000AV1M109145222

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JFXD-39Q9N-6EY8S-QLVGV>

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	VERSO	FICHA
2		109.145		1

R.2 - DIVISÃO AMIGÁVEL - Bragança Paulista, 16 de maio de 2022. Conforme elementos constantes do pelo instrumento particular de instituição de condomínio urbano simples com divisão amigável, firmado nesta Cidade em 04 de abril de 2022 e dos demais documentos arquivados no expediente devidamente prenotado nesta Serventia sob número 286.858 em 12 de abril de 2022, com reingresso em 04 de maio de 2022, que deram origem à abertura desta matrícula, é este para constar que, em virtude de divisão amigável efetuada entre as proprietárias já anteriormente qualificadas, **o imóvel aqui descrito, fica pertencendo, de forma única e exclusiva à PLACE DU SOLEIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**, já qualificada, pelo valor de R\$92.370,17. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$752,07; ao Estado: R\$213,75; à Secretaria da Fazenda: R\$146,30; ao Sinoreg: R\$39,58; ao Tribunal de Justiça: R\$51,62; ao Ministério Público: R\$36,10; ISSQN: R\$22,56 – total: R\$1.261,98. Eu, [assinatura] (Ederson Renato Alves), Escrevente Autorizado, digitei. O Substituto Designado do Oficial, [assinatura] (Edmilson Rodrigues Bueno). **Selo digital número: 1203293210000R2M109145227**

AV.3 – RETIFICAÇÃO / NUMERAÇÃO INDICATIVA – Bragança Paulista, 05 de outubro de 2022. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea “a” da Lei n. 6.015/73, de acordo com os documentos arquivados nesta Serventia sob n. 286.858, e em retificação ao ato inaugural desta matrícula, é a presente averbação de ofício para constar que no citado ato onde constou “... sob o número 565/2 – Casa 02, ...”, o correto é “... sob o número 545/2 – Casa 02, ...”; pelo que, por esta averbação, retifica-se o equívoco ocorrido. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, [assinatura] (Ederson Renato Alves), Escrevente Autorizado, digitei. O Substituto Designado do Oficial, [assinatura] (Edmilson Rodrigues Bueno). **Selo digital número 1203293J4000000310914522T**

R.4 – VENDA E COMPRA – Bragança Paulista, 07 de novembro de 2022. Conforme elementos constantes no contrato por instrumento particular número 8.4444.2771958-6, de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61, da Lei Federal n. 4.380/1964, firmado nesta Cidade, aos 19 de outubro de 2022, e demais documentos, os quais ficam arquivados neste Serviço Registral, protocolado nesta Serventia sob número 293.574, na data de 26 de outubro de 2022, é este para ficar constando que a proprietária, PLACE DU SOLEIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., já qualificada matriz, transmitiu por venda, **O IMÓVEL**, aqui descrito, a **ADRIANA NARDY OLIVEIRA BATISTA**, brasileira, maior, solteira, metalúrgica e siderúrgica, portadora da cédula de identidade (RG) número 36555851-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob número 802.137.075-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Vereador Vicente Talamino, 02, Bl16a, Ap21, Cj Hab S N Abi, pelo valor de R\$165.000,00, pagos da seguinte forma: valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$132.000,00; valor dos recursos próprios: R\$22.757,26; valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$4.638,74; valor do desconto/subsídio concedido do FGTS/União: R\$5.604,00. Origem dos recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$583,66; ao Estado: R\$165,88; à Secretaria da Fazenda: R\$113,54; ao SINOREG: R\$30,72; ao Tribunal de Justiça: R\$40,06; ao Ministério Público: R\$28,02; ao ISSQN: R\$17,51 – Total: R\$979,40. Eu, [assinatura] (Daniele Aparecida Lemes), Escrevente Autorizada, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, [assinatura] (Edmilson Rodrigues Bueno). **Selo digital número: 1203293210000R4M109145225**

R.5 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Bragança Paulista, 07 de novembro de 2022. Conforme elementos constantes no contrato por instrumento particular devidamente noticiado na averbação anterior, desta matrícula, é este para ficar constando que a proprietária, ADRIANA NARDY OLIVEIRA BATISTA, já qualificada, na qualidade de devedora/fiduciante, **alienou fiduciariamente O IMÓVEL** desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, em garantia de um financiamento no valor total de R\$132.000,00, a ser pago nas seguintes condições: sistema de amortização: PRICE; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$165.000,00; prazo de amortização: 360 meses; taxa de juros contratada % (a.a): nominal de 5,5000% ao ano, e efetiva de 5,6407% ao ano. Encargo mensal inicial: prestação (a+j): R\$749,48, tarifa de administração: R\$25,00, prêmios de seguro MIP e DFI: R\$34,29 - Total: R\$808,77; Vencimento do primeiro encargo mensal:

“continua na ficha número 2”



Valide aqui
este documento

CNM: 120329.2.0109145-91

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Busso - OFICIAL

LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 109.145	DATA 16/maio/2022	FICHA 2
----------------------	----------------	--------------------------------	-----------------------------	-------------------

21/11/2022; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração de Contrato – R\$0,00; Diferencial na Taxa de Juros – R\$0,00. Fica constituída por este registro a propriedade fiduciária do imóvel aqui matriculado em favor da credora acima identificada. Composição de renda para fins de cobertura securitária: Adriana Nardy Oliveira Batista: 100%. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$479,96; ao Estado: R\$136,41; a Secretaria da fazenda: R\$93,36; ao SINOREG: R\$25,26; ao Tribunal de Justiça: R\$32,94; ao Ministério Público: R\$23,04; ao ISSQN: R\$14,40 – Total: R\$805,37. Eu, (Daniele Aparecida Lemes), Escrevente Autorizada, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).
Selo digital número: 1203293210000R5M109145224

AV.6 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Bragança Paulista, 13 de março de 2026. Conforme elementos constantes em Instrumento Particular firmado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 25 de fevereiro de 2026, protocolado nesta Serventia, sob número 334.952, em data de 26 de fevereiro de 2026, acompanhado de demais papéis, digitalizados por este Serviço Registral, é esta para ficar constando a consolidação da propriedade referente ao imóvel objeto desta matrícula, em nome da requerente, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já perfeitamente identificada nesta matrícula, o que se faz pelo saldo que é apresentado no referido expediente pelo valor de R\$173.217,20 (cento e setenta e três mil, duzentos e dezessete reais e vinte centavos), com sustentação ao ditado pelo parágrafo 7º., do art. 26, da Lei federal 9.514/97. Valor venal exercício 2026: R\$84.044,88 (oitenta e quatro mil, quarenta e quatro reais e oitenta e oito centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$345,31; ao Estado: R\$98,14; a Secretaria da Fazenda: R\$67,17; ao Sinoreg: R\$18,17; ao Tribunal de Justiça: R\$23,70; ao Ministério Público: R\$16,57; ao ISSQN: R\$10,36 – Total: R\$579,42. Eu, (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo Digital n. 120329331000109145000626F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP
SÉRGIO BUSO - OFICIAL

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19, § 1º, da Lei 6.015/73), tendo sido extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Assinado digitalmente por ROGERIO IDAVINO ZARA - ESCRIVENTE - 16/03/2026 às 08:31:08

Ao Oficial.....: R\$ 45,88	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 13,04	Bragança Paulista 16 de março de 2026
Ao IPESP.....: R\$ 8,92	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,41	Protocolo: 334952
Ao Trib.Just.: R\$ 3,15	Nº Selo: 1203293910003349520000261
Ao Municipio R\$ 1,38	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 2,20	
Total.....: R\$ 76,98	

