

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 120717.2.0004742-87
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PEDERNEIRAS
SERVENTUÁRIO
JOÃO AUGUSTO CORRÊA

MATRÍCULA

-4.742-

FOLHA

-1-

Pederneiras, 03 de fevereiro de 1982

IMÓVEL: UM TERRENO à rua 5, Lote nº 15 (quinze) da quadra "6" do Loteamento "JARDIM MARAJOARA", nesta cidade, distrito, município e Comarca de Pederneiras, medindo 10,00 metros de frente para a rua 5; 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 14; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 16; e 10,00 metros nos fundos, confrontando com as terras de Angelo Pinheiro Machado Neto, com a área de 300,00 m², e distante 145,00 metros da rua 5.-**PROPRIETÁRIA** ARRUDA BOTELHO E CIA. LTDA., com sede na cidade de Jau-SP, a rua Edgard Ferraz s/nº (CGC-MF nº 43 006 337/0001-19) **REGISTROS ANTERIORES:** R-1 e 2/4.290 deste Cartório.- O Ofº

J. A. Corrêa -

Emols.200,00

Est.40,00

Apos.30,00

R-1, em 03 de fevereiro de 1982.-Pela escritura de 07 de dezembro de 1981, do 2º Cartório de Notas de Bariri-SP (Lº 251-fs. 83/116), xerocopiada e arquivada sob nº 5.515, a proprietária **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$36.000,00 (trinta e seis mil cruzeiros), a **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PINHEIRO MACHADO LIMITADA**, empresa sediada na cidade de Barra Bonita, deste Estado, a rua Ferruccio Bolla nº 336 (CGC-MF nº 49 902 281/0001-67).-O Ofº

J. A. Corrêa -

Emols.1.500,00

Est.300,00

Apos.225,00

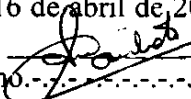
AV 2/ 4742 = O lote objeto desta matrícula, que compõe o Loteamento "Jardim Marajoara", registrado sob o R.2/M.4.290, Lº 2, nesta Serventia, está sujeito às **RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS** seguintes, impostas pela Loteadora, que deverão ser cumpridas pelos adquirentes, supletivamente às legislações estadual e municipal: **1)-** as construções obedecerão as exigências das autoridades públicas constituídas e poderes competentes, ao Código de Obras da Municipalidade de Pederneiras, e só serão iniciadas após o seu prévio licenciamento ou aprovação; **2)-** as edificações além de atenderem as posturas municipais e estaduais vigentes deverão também obedecer as seguintes normas: a) em cada lote será permitida a construção de residência unifamiliar, podendo constar no máximo de dois prédios, o principal e o destinado a edícula; b) o comprador se obriga a destinar o lote em apreço, exclusivamente para construção de prédio residencial ou comercial, não sendo permitido instalar no terreno, pocilgas, cocheiras, criação de animais, indústrias, bem como qualquer construção de incômoda vizinhança que cause poluição sonora ou ambiental; c) para devolução do terreno o comprador poderá

continua no verso

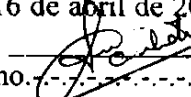
MATRÍCULA
= 4 742 =

FOLHA
= 001 =
verso

levantar muros de alvenaria no máximo com 2 metros de altura, sendo vedada a construção de madeira, arame farpado, bambu, placas de concreto ou materiais similares; **3)**- a face externa das paredes das fachadas dos prédios, deverá estar a 4,00 metros da divisa da frente do lote; **4)**- de 1,50 metros no mínimo de uma das divisas laterais; **5)**- os terrenos de esquina com duas frentes obedecerão ao recuo de 4,00 metros para a menor testada e para maior testada 1,50 metros; **6)**- caso o lote abrigue um único prédio, deverá ter nos fundos um recuo de no mínimo 1,50 metros; **7)**- no caso do lote abrigar (dois) prédios; o da edícula poderá encostar na divisa dos fundos, respeitando o recuo de 1,50 metros de uma das laterais e deverá possuir um único pavimento de tal forma que sua cumieira não ultrapasse 3,80 metros de altura; **8)**- caso o comprador pretenda desdobrar o lote, poderá fazê-lo, desde que a testada mínima do lote desdobrado seja de 11,00 metros (frente do Lote) e a área mínima de cada lote desdobrado de 300,00 m2. As restrições acima indicadas constam do contrato padrão arquivado nos autos de referido Loteamento e averbadas sob nº 7 na matrícula nº 4.290, desta Serventia, cuja averbação é feita com suporte no artigo 213, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Pederneiras, 16 de abril de 2008. Eu, Annie Caroline Vermelho Silveira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa Carinhato), Escrevente Autorizada, conferi e assinou.

R 3/ 4742 = Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 27 de março de 2007, às fls. 324 do Livro nº 151, pelo Tabelião de Notas local, a proprietária EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PINHEIRO MACHADO LIMITADA, já qualificada no R.1 retro, **transmitiu por venda, à IDIVANI ROZANTE**, RG 6-571 353 SSP SP, CPF 154 572 068 15, do comércio, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com **NEUSA MARLENE CARDOSO ROZANTE**, RG 8 967 821 SSP SP, CPF 035 139 678 02, do lar, brasileiros, residentes na Alameda Itaipava, s/n, na cidade de Valinhos, SP, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo valor de R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais). Pela empresa transmitente foi declarado no ato da escritura que o imóvel faz parte de seu ativo circulante, explorando exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, estando dispensada da apresentação da CND do INSS e da Receita Federal, de acordo com o item 8.1 da ordem de serviço INSS/DAF nº 182 de 30 de janeiro de 1998.

Pederneiras, 16 de abril de 2008. Eu, Annie Caroline Vermelho Silveira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa Carinhato), Escrevente Autorizada, conferi e assinou.

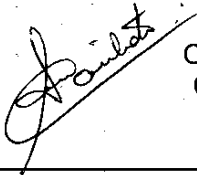
continua na ficha 002



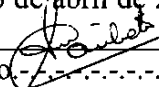
Livro Nº 2 - Registro Geral

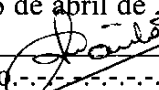
MATRÍCULA
= 4 742 =

FICHA
= 002 =



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

AV 4/ 4742 = A requerimento de Idivani Rozante, firmado aos 03 de abril de 2008, nesta cidade de Pederneiras, SP, é procedida a competente averbação, para consignar que a "Rua 5" teve sua denominação mudada para **Rua Adib Abussamara Neme**, de acordo com o Decreto nº 913/82, conforme consta na certidão expedida aos 28 de março de 2008, pela Prefeitura Municipal local, que acompanha o requerimento e ficam arquivados nesta Serventia.....
Pederneiras, 16 de abril de 2008. Eu, Annie Caroline Vermelho Silveira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa Carinhato), Escrevente Autorizada, conferi e assino.....

AV 5/ 4742 = A requerimento de Idivani Rozante, firmado aos 03 de abril de 2008, nesta cidade de Pederneiras, SP, é procedida a competente averbação para consignar que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi edificado UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com 138,75 metros quadrados de construção, que recebeu o **nº O-2035 pela Rua Abid Abussamara Neme**, contendo os seguintes cômodos: garagem, dois quartos, sala, cozinha, banho e área de serviço, conforme consta na certidão expedida aos 27 de março de 2008, pela Prefeitura Municipal local, que também expediu aos 10 de outubro de 2007, o HABITE-SE nº 077/2007. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros nº 041632008-21023020, emitida aos 26 de março de 2008, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, cuja validade foi confirmada, que fica arquivada nesta Serventia.....
Pederneiras, 16 de abril de 2008. Eu, Annie Caroline Vermelho Silveira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa Carinhato), Escrevente Autorizada, conferi e assino.....

R 6/ 4742 = Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 30 de abril de 2008, às fls. 027/028 do Livro nº 0158, extraída em forma de certidão aos 28 de outubro de 2021, instruída por escritura pública de declaração, lavrada aos 13 de dezembro de 2021, às fls.175 do Livro nº 243, pelo Tabelião de Notas desta Comarca de Pederneiras, SP, protocolada neste Registro de Imóveis sob nº 109364, aos 13 de dezembro de 2021, os proprietários IDIVANI ROZANTE e sua mulher NEUSA MARLENE CARDOSO ROZANTE, já qualificados no R.3 retro, **transmitiram por venda, a CELIO SOARES DE OLIVEIRA NETO**, RG 50 304 980 X SSP SP, CPF 334 555 168 31, brasileiro, solteiro, menor impúbere, nascido aos 13 de abril de 2000, estudante, residente na Rua João Mansano Castilho, nº L-114, nesta cidade de Pederneiras, SP, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 17.130,00 (dezesete mil cento e trinta reais). O menor adquirente Célio Soares de Oliveira Neto foi, no ato do título, assistido e representado por sua mãe e tutora nata GISLAINE CRISTINA POMPEI, RG 33 702 958 1 SSP SP, CPF 280 344 508 55, brasileira,
continua no verso

MATRÍCULA

= 4 742 =

FICHA

= 002 =
verso

solteira, maior, estudante, residente na Rua João Mansano Castilho, nº L-114, nesta cidade de Pederneiras, SP. Foi declarado por Gislane Cristina Pompei, já qualificada, que doou a seu filho Celio Soares de Oliveira Neto a importância de R\$ 17.130,00 para a aquisição do imóvel.....
Pederneiras, 27 de dezembro de 2021. Eu, Cristiana Carvalho Zahser, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficiala Substituta, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.....

R/71 4742 = Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro Imóvel N° 237/15.571, emitida aos 20 de abril de 2022, instruída de aditamento, firmado aos 27 de abril de 2022, nesta cidade de Pederneiras, SP, protocolada neste Registro de Imóveis sob nº 110406, aos 20 de abril de 2022, em que figuram: como emitente **ELITE CORPUS LTDA**, CNPJ 38.440.919/0001-79, com sede na Avenida Brasil, nº O-541, nesta cidade de Pederneiras, SP; como avalista NATA FERREIRA CAIRES, CPF 527 820 068 51, brasileiro, solteiro, diretor de empresa, residente na Rua Domingos Tozato, nº O-1925, nesta cidade de Pederneiras SP; e como terceiro garantidor CÉLIO SOARES DE OLIVEIRA NETO, CPF 334 555 168 31, brasileiro, solteiro, diretor de empresa, residente na Rua Alfredo Ruiz Quadra, nº 18-62, na cidade de Bauru, SP; o proprietário CÉLIO SOARES DE OLIVEIRA NETO, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco, SP, para pagamento da dívida no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a ser pago em 48 parcelas, no valor de R\$ 6.333,98 cada uma, vencendo-se a primeira em 05/10/2022 e a última em 08/09/2026, cujo pagamento será efetuado nesta cidade de Pederneiras, SP, incidindo juros à taxa efetiva de 1,53% ao mês, e 20,05% ao ano. Ficou convencionado para os fins do artigo 24, VI da Lei 9.514/97, o valor estimado de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o imóvel. As partes elegeram o foro desta Comarca de Pederneiras, SP, como o competente para dirimir qualquer questão decorrente da cédula; e demais cláusulas, condições e denominações constantes do título.....
Pederneiras, 08 de maio de 2022. Eu, Gilmara Maria Fabrile Gavioli, Escrevente, digitei e conferi. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente Autorizado, conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.....
Selo digital: 1207173211B38100110406228

NUMERAÇÃO CNM

continua na ficha 03

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

4.742

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

CNS 12.071-7

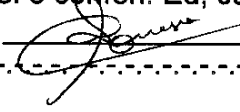
FICHA

03

CNM: 120717.2.0004742.87

AV.8/ 4.742 - Averbação em 25/09/2023. Prenotação nº 115.037 de 14/09/2023.

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 120717.2.0004742.87.....

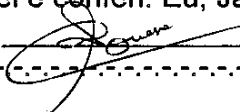
Eu, Patrícia Ariani Tezza Bueno, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Jane Márcia Cinto Luquetto, Escrevente Autorizada, conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficial, assino.....
Selo digital: 1207173E11FFAF0011503723U

=====

PREMONITÓRIA

AV.9/ 4.742 - Averbação em 25/09/2023. Prenotação nº 115.037 de 14/09/2023.

A requerimento de Banco Bradesco S.A., representado por seu procurador Marcelo Augusto de Souza Garms, firmado 14 de setembro de 2023, na cidade de Bauru-SP, encaminhado eletronicamente através da central de Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC/ONR, instruído da r. Decisão/certidão expedida aos 29 de agosto de 2023, pela 2ª Vara do Foro desta Comarca de Pederneiras-SP, assinada digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006, pela MMª Juíza de Direito, Drª Camila Franco de Moraes Bariani (com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil), é procedida a competente averbação para consignar que aos 29 de agosto de 2023, foi feito o **ajuizamento e a distribuição de uma ação** de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Processo Digital nº 1002215-94.2023.8.26.0431, em que figura como Exequente BANCO BRADESCO S/A; e como Executado CELIO SOARES DE OLIVEIRA NETO, CPF 334.555.168-31; e CELIO SOARES DE OLIVEIRA NETO LTDA, CNPJ 44.355.130/0001-12, cujo valor da causa é R\$ 103.732,36.....

Eu, Patrícia Ariani Tezza Bueno, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Jane Márcia Cinto Luquetto, Escrevente Autorizada, conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficial, assino.....
Selo digital: 1207173311FFB000115037239

=====

continua no verso

MATRÍCULA

4.742


FICHA VERSO

03

CNM: 120717.2.0004742.87

PREMONITÓRIA

AV.10/ 4.742 - Averbação em 30/12/2024. Prenotação nº 118.924 de 16/12/2024.

A requerimento de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região Centro Oeste Paulista - Sicredi Centro Oeste Paulista, representada por seu advogado Dr. José Eduardo Carminatti, assinado digitalmente aos 13 de dezembro de 2024, na cidade de São José do Rio Preto-SP, instruído de certidão expedida aos 03 de dezembro de 2024, pela 1ª Vara do Foro desta Comarca de Pederneiras-SP, encaminhados eletronicamente através da central de Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC/ONR (com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil), é procedida a competente averbação para consignar que aos 08 de novembro de 2024, foi feito o **ajuizamento e a distribuição de uma ação** de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos, Processo Digital nº 1003038-34.2024.8.26.0431, em que figura como Exequente COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA, CNPJ 04.463.602/0001-36; e como Executados CELIO SOARES DE OLIVEIRA NETO, CPF 334.555.168-31; e ELITE CORPUS LTDA, CNPJ 38.440.919/0001-79, cujo valor da causa é R\$ 58.921,80.-----
Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gleice Thomaz Grigoleti Godoi, Escrevente Autorizada, conferi.
Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, assino.-----
Selo digital: 1207173311509B0011892424D
=====

CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

AV. 11/4.742 - Averbação em 27/01/2025. Prenotação nº 119.076 de 13/01/2025.

A requerimento do Celio Soares de Oliveira Neto, firmado aos 13 de janeiro de 2025, nesta cidade de Pederneiras, SP, instruído de r. sentença expedida aos 06 de novembro de 2024, pela 2ª Vara do Foro desta Comarca de Pederneiras, SP, assinada digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006, pela MMª Juíza de Direito Drª Anna Sylvia Rodrigues e Silva, extraída dos autos do Processo nº 1002215-94.2023.8.26.0431 - Execução de Título Extrajudicial – Contratos

continua na ficha 04

Livro Nº 2 - Registro Geral

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

MATRÍCULA

4.742

CNS 12.071-7

FICHA

04

CNM: 120717.2.0004742.87

Bancários, em que figura como Exequente BANCO BRADESCO S/A, e como Executado CELIO SOARES DE OLIVEIRA NETO LTDA, e OUTRO, é procedida a competente averbação para consignar que **FICA CANCELADA** a AV.9 da presente matrícula.

Eu, Taina da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gleice Thomaz Grgoleti Godoi, Escrevente Autorizada, conferi. Eu, _____ (Edson Bertozzin), Oficial, assino.

Selo digital: 120717331156CD00119076250

NUMERAÇÃO CEP

AV.12/ 4.742 - Averbação em 16/04/2026. Prenotação nº 122.692 de 31/03/2026.

É procedida a competente averbação para consignar que o **CEP - Código de Endereçamento Postal** da Rua Adib Abussamara Neme é **17.280-760**, conforme verificado junto ao sitio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

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

Selo digital: 1207173E11A3DD0012269226B

CADASTRO MUNICIPAL

AV.13/ 4.742 - Averbação em 16/04/2026. Prenotação nº 122.692 de 31/03/2026.

É procedida a competente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula, recebeu o **cadastro municipal nº 01.04.121.0155.001.01**, conforme consta na certidão de valor venal emitida em 26 de março de 2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Pederneiras-SP.

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

Selo digital: 1207173311A3DE0012269226V

continua no verso

MATRÍCULA

FICHA VERSO

4.742

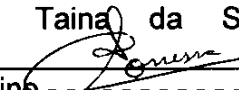
04

CNM: 120717.2.0004742.87

CONSOLIDAÇÃO PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

AV.14/ 4.742 - Averbação em 16/04/2026. Prenotação nº 122.692 de 31/03/2026.

A requerimento de Banco Bradesco S.A., representado por Reinaldo Luis Tadeu Rondina Mandaliti, assinado digitalmente aos 20 de março de 2026, nesta cidade de Pederneiras-SP, instruído do comprovante de notificação expedido aos 16 de março de 2026, e comprovante de recolhimento do imposto de transmissão, encaminhados eletronicamente através da central RI Digital/ONR, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois 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, Vila Yara, 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, digitei e conferi.
Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.-----

Selo digital: 1207173311A3DF0012269226T
=====

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

4.742



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 122692.



CERTIFICO, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73, que a presente é reprodução autêntica extraída da matrícula nº **4742**, 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 06/06/2025, foi prenotado sob nº 120188 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:14.

O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico.

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

Pederneiras, 17 de abril de 2026.

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



Selo Digital: 1207173C3116A50012269226Z

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YXVS6-NDS39-XTD8V-LTVV8

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/YXVS6-NDS39-XTD8V-LTVV8>

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

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