CA FEDERATIVA
BRASIL

Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneiras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Bertonzzin - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 120717.2.0031063-8

MATRÍCULA
= 31 063 =

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 03 da Quadra "D", do denominado Loteamento "**RESIDENCIAL BEM VIVER II**", situado nesta cidade e Comarca de Pederneiras, SP, localizado na Rua 11, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua 11; pelo lado direito (de quem de referida via pública olha o imóvel), com o lote nº 04; pelo lado esquerdo com o lote nº 02; e na linha dos fundos, com o lote nº 05, encerrando a área de 253,00 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 Bertonzzin), Oficial, conferi e assino.-.-.-.-.-.-.

==

AV 1/31063 = 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, negligencia 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA COLACITI MATOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2025 às 19:47 , sob o número WPDR25700382032 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000184-84.2024.8.26.0431 e código YBf3LgYp.

CNM: 120717.2.0031063-8

MATRÍCULA = 31 063 =

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 2/31063 = 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 inicio 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

Mod. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA COLACITI MATOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2025 às 19:47 , sob o número WPDR25700382032 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000184-84.2024.8.26.0431 e código YBf3LgYp.

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneiras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Bertonzzin - Oficial Titular

Desde 1928

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA = 31 063 = FICHA = 002 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Substituta, conferi e assino.-.-
===

NUMERAÇÃO CNM

AV. 3/31.063 - Averbação em 30/09/2025. Prenotação nº 121.035 de 16/09/2025.

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 120717.2.0031063.82.-. 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: 1207173E1176B10012103525D
===

DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO

AV. 4/31.063 - Averbação em 30/09/2025.

É procedida a competente averbação para consignar que a Rua "11" passou a denominar-se **Rua Marcília Palamini Garnica (CEP 17.282-396)**, 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, bem como verificado junto ao sitio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.-
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:1207173E1176B20012103525B
===

BLOQUEIO

AV.5/31.063. Averbação em 30/09/2025 Prenotação nº 121.035 de 16/09/2025.

Nos termos do Mandado de Averbação, expedido aos 18 de agosto de 2025, pela 1ª Vara do Foro desta Comarca de Pederneiras, SP, assinado digitalmente

continua no verso

Avenida Bernadino Flora Furlan n. 1842 - Norte, Jd. Bruno Curi - Cep 17284-620 - Pederneiras/SP
CNPJ. nº 51.502.284/0001-55 - Fone: (14) 3252-3665 - e-mail: cartoriopdr@gmail.com
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA COLACITI MATOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2025 às 19:47 , sob o número WPDR25700382032 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000184-84.2024.8.26.0431 e código YBf3LgYp.

MATRÍCULA
31.063

FICHA
= 002 =
verso

CNM: 120717.2.0031063.82

nos termos da Lei 11.419/2006, pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara do Foro de Pederneiras-SP, Drª. Carolina Dionisio e Claudia Regina Tramonte, extraído dos autos de Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Processo Digital n° 0000184-84.2024.8.26.0431, em que figura como Exequente DAVI JACINTO, e como Executado CONTROLLER PEDERNEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é procedida a competente averbação para consignar que por decisão proferida aos 18 de agosto de 2025, foi determinado **O BLOQUEIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**.-
Eu, Tânia da Silva Cardoso Pereira, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, Gleice K. Thomaz Grigoleti Godoi, Escrevente Autorizada, conferi. Eu,______________ (Edson Bertonzzin), Oficial, assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-
Selo digital: 120717331176B30012103525V

==

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Mod. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA COLACITI MATOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2025 às 19:47 , sob o número WPDR25700382032 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000184-84.2024.8.26.0431 e código YBf3LgYp.

Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneiras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Bertonzzin - Oficial Titular

31.063

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, N-1842 - Jardim Bruno Cury
E-mail: cartoriopdr@gmail.com - Telefone: (14) 3252-3665

Protocolo nº 83152.

83152

CERTIFICO, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73, que a presente é reprodução autêntica extraída da matrícula nº **31063**, 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.

O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico. Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Emolumentos:	Estado:	Sec.Fazenda:	Reg. Civil:	Trib.Just.:	MP.:	Município	Total:
R$44,20	R$12,56	R$8,60	R$2,33	R$3,03	R$2,12	R$1,37	R$74,21

Pederneiras, 04 de dezembro de 2025.
Certidão conferida e assinada por **José Eduardo Nunes Pinto Filho – Substituto do Oficial.**

Selo Digital: 1207173C31EA280008315225K

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA COLACITI MATOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2025 às 19:47 , sob o número WPDR25700382032 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000184-84.2024.8.26.0431 e código YBf3LgYp.