Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 92.485	DATA 25/julho/2016.-	FICHA 1

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS — **CNS: 12032-9**

Sérgio Busso - OFICIAL

IMÓVEL: UM LOTE de terreno, sob número **"02 (dois)"**, da quadra **"09 (nove)"**, com a área de **250,11m2 (duzentos e cinquenta virgula onze metros quadrados)**, de uso residencial, no loteamento denominado ***"RESIDENCIAL BONANÇA I"***, no bairro Mães dos Homens, desta cidade e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Cabreúva onde mede 11,91m (onze metros e noventa e um centímetros). Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede: 21,00m (vinte e um metros) do lado direito confrontando com o lote 1 (um), mede 21,00m (vinte e um metros) do lado esquerdo confrontando com o lote 3 (três), e 11,91m (onze metros e noventa e um centímetros) nos fundos confrontando com a Viela 1 (um).

CADASTRO MUNICIPAL em área maior sob número **1.00.00.96.0300.0900.00.00**.-

PROPRIETÁRIA: BONANÇA PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Avenida Angélica, número 2248/2250, 11º. Andar, parte, Bairro Higienópolis, inscrita no CNPJ/MF sob número 13.631.481/0001-85.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número **65.665 - livro 2**, datada de 29 de setembro de 2008; Do Loteamento: Registro número **05**, da mesma matrícula, datado de 25 de julho de 2016, protocolado nesta Serventia sob número **226.529**, em data de 24 de maio de 2016, onde se observa a inscrição de um parcelamento, que resultou, dentre outros, o imóvel aqui descrito. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$8,81, ao Estado: R$2,51, ao Ipesp: R$1,29, ao Sinoreg: R$0,46, ao Tribunal de Justiça: R$0,60, ISSQN: R$0,42, ao Ministério Público: R$ 0,26 - Total: R$14,35. Bragança Paulista, 25 de julho de 2016. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR LEGAL
COMO CERTIDÃO

Av.1/M - 92.485 – CLÁUSULAS RESTRITIVAS - Bragança Paulista, 25 de julho de 2016. Conforme elementos constantes no processado que deu origem ao registro do loteamento denominado ***"Residencial Bonança I"***, objeto da matrícula de número 65.665, do livro número 2 - Registro Geral, desta Serventia, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 05, da mencionada peça matricial, é esta para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento algumas restrições, a saber: **1.– Restrições ao uso dos lotes integrantes do loteamento:** 1.1 - Se unificados dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições continuarão a ser aplicadas ao novo lote resultante de unificação, devendo obter previamente a aprovação da respectiva unificação do lote com os demais lotes vizinhos adquiridos pelo comprador, perante a Municipalidade de Bragança Paulista e perante o Oficial de Registro de Imóveis desta cidade, com a abertura de matrícula resultante da unificação; 1.2. – Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a Legislação assim o permita, exceto para os lotes das quadras 3, 4, 14 e área remanescente 2, que deverão respeitar a testada mínima de 10m e área mínima de 250,00m2 e área remanescente 1, que deverá respeitar a legislação de uso e ocupação do solo municipal vigente; 1.3. – Enquanto não iniciar construções no lote, o comprador deverá providenciar e manter a limpeza de seu lote, conservando plantadas e em perfeita manutenção, todas as árvores nele existentes; 1.4. – É expressamente proibida a alteração da destinação do lote integrante do loteamento, constante do memorial de loteamento arquivado neste Serviço Registral; **2. – Restrições quanto às construções:** 2.1 – Quaisquer alterações nos lotes de uso residencial e comercial deverão respeitar as restrições urbanísticas do loteamento, relativas às construções e aos usos; 2.2 – Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto e respectivas formas de construção (alvenaria, pré-fabricada, etc.), deverão ser encaminhadas para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes; 2.3 – No caso dos lotes residenciais, a edificação se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família; 2.4 – Para o coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, respeitar a legislação municipal vigente; 2.5 – Para gabarito da edificação, respeitar a legislação municipal vigente; 2.6 – A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos e obrigatórios nos lotes; a) - no alinhamento frontal: 5,00m, a partir do alinhamento; b) – aos fundos: 3,00m, a partir do alinhamento; c) – na lateral: 1,50m a partir do alinhamento; d) – para os lotes em aclive, o recuo - --

"continua no verso"

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 04/11/2026 15:14:38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

"verso da matrícula número 92.485 – ficha número 1"

lateral deverá ser posicionado obrigatoriamente na faixa "non aedificandi" descrita na matrícula; 2.7 – Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: a) – para a rua principal: 5,00m, a partir do alinhamento frontal; b) – para a rua secundária: 1,5m, a partir do alinhamento; c) – para os lotes em aclive, o recuo lateral deverá ser posicionado obrigatoriamente na faixa "non aedificandi" descrita em matrícula; 2.8 – Os lotes 1 a 8, da quadra 05, 1 a 22, da quadra 11, e 1 a 23, da quadra 13, não serão obrigados a considerar o recuo lateral; 2.9 – Não será permitida a construção de edícula no recuo dos fundos. Para piscina, deverá ser mantida a distância mínima dos muros e alvenaria de no mínimo 1,00m; 2.10 – Todos os recuos aqui mencionados, serão contados a partir da divisa até a face externa da alvenaria da edificação no lote; 2.11 – Entende-se por rua principal, a rua para a qual o lote possuir maior testada e por rua secundária aquela voltada para a menor dimensão do lote; 2.12– Não será permitida a instalação de estruturas para cobertura, destinadas ao abrigo de veículos e qualquer tipo de atividade no recuo frontal do lote. Poderão somente ser executadas em uma das divisas laterais do lote; 2.13 – Para garantia de iluminação e ventilação na edificação, não será permitida a instalação de aberturas como janelas em qualquer divisa do lote; 2.14 – O comprador deverá tomar todas as medidas necessárias para impedir que qualquer obra por ela realizada, mesmo nos limites do lote, tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra; 2.15 – Para a realização de construções no lote, o comprador obriga-se também a: a) – manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; b) – não será permitido o início de qualquer obra de terraplenagem no lote, sem a obtenção pelo comprador das licenças e alvarás necessários emitidos pelo órgãos competentes e com acompanhamento do responsável técnico da obra, observados os requisitos da construção a ser edificada; 2.16 – Objetivando manter os padrões urbanísticos e ambientais do loteamento em benefício de seus moradores, o comprador deverá, para cada árvore existente no lote, que venha a ser suprimida após a obtenção de autorização do órgão público competente e da associação, plantar no lote, outras duas árvores, do mesmo tipo, em substituição à suprimida; 2.17 – O sistema de captação das águas pluviais vindas do telhado das construções do lote não poderá permitir o caimento das águas em direção ao lote vizinho; 2.18 – O fechamento do lote, em seu alinhamento frontal, ter, no máximo 2,00m de altura, sendo 1,00m em alvenaria e o restante em gradil. Para Acesso de pedestres e veículos, é permitida a instalação de portões; a) – o fechamento do lote, em seus alinhamentos laterais e fundos, deverão ter, no máximo 2,50m, podendo ser realizado totalmente em alvenaria; 2.19 – O tamanho máximo de beiral admitido é de 0,60m; 2.20 – Para os passeis de pedestres, considerar: a) – devem ser pavimentados em concreto vassourado, seguindo a inclinação do leito carroçável, em faixa continua de 1,20m de largura em toda extensão do lote, sempre adjacente à divisa frontal do lote. O restante deve ser gramado e a manutenção e limpeza dever ser feitas por conta e sob responsabilidade do comprador. Não é permitida a instalação de degraus na faixa continua de passeio de pedestres; b) – não é permitido nenhum tipo de acabamento (cerâmica, pedras e etc.) no passeio público; é proibida a retirada de árvore dos passeios. Para a pavimentação é necessário manter uma faixa com 0,30m de comprimento do eixo do caule, para preservação de suas raízes; c) – as rampas para a entrada de automóveis deverão estar localizadas junto ao meio fio e ter profundidade máxima de 0,80m, não podendo interferir na inclinação da faixa continua do passeio de pedestres; 2.21 – Será de responsabilidade do comprador a remação de qualquer tipo de obstrução natural existente no lote; 2.22 – Os lotes em declive deverão obrigatoriamente conectar a sua rede de esgoto e de águas pluviais na rua em posição mais baixa. Para tanto, o caminho da rede será obrigatoriamente na faixa "non aedificandi" do lote em aclive; 2.23 – Os lotes em declive deverão finalizar a construção da rede de esgoto e águas pluviais no lote em aclive antes da ligação no sistema. Para ocupação da construção, a tubulação em questão deverá estar operando. As obras necessárias para instalação e manutenção da mesma ficarão a cargo do proprietário do lote em posição mais alta; 2.24 – É proibida a utilização inversa das redes; 2.25 – As águas pluviais serão captadas em redes independentes de esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da testada, devendo o esgoto ser lançado em rede pública existente. **RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR, FACE AO QUE DETERMINA O GRAPROHAB:** será responsável pela implantação de rede interna de distribuição de água e sua interligação ao sistema público de abastecimento de acordo com o projeto apresentado e aprovado pela Sabesp – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. O sistema deverá estar em condições de operação antes da ocupação dos lotes. O empreendedor deverá implantar a rede coletora de esgotos e a sua interligação ao sistema público de esgotos de acordo com projeto apresentado e aprovado pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp. O sistema deverá estar em condições de operação, incluindo o interceptor Jaguari e a Estação de Tratamento de Esgoto do Município, permitindo assim o efetivo tratamento dos esgotos gerados no loteamento, antes da ocupação dos lotes. O empreendedor deverá proceder a operação e manutenção dos sistemas de distribuição de água e coleta de esgotos, até que essa atividade seja assumida pela SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo ou que de direito. Os resíduos sólidos gerados no loteamento deverão ser adequadamente dispostos de modo a impedir quaisquer problemas ambientais. O presente empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de dois anos, contados a partir da dada de emissão do presente certificado emitido pela GRAPROHAB, sob pena de caducidade da aprovação concedida conforme disposto no parágrafo 1º., do artigo 70, do Regulamento da Lei Estadual número 997/76, aprovado pelo Decreto número 8468/76, alterado pelo Decreto 47397/2002. Depois da implantação da infraestrutura e antes da ocupação do empreendimento, o interessado deverá requerer a Licença de Operação a CETESB, conforme disposto no artigo 62 do Regulamento da Lei Estadual 997/76, aprovado pelo Decreto 8468-76, alterado pelo Decreto 47397/2002. A execução das obras de infraestrutura do Loteamento deverá ser concluída dentro do prazo de **quarenta e oito (48) meses**, a contar desta data. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).-

"continua na ficha número 2"

VISUALIZAÇÃO SIMPLIFICADA PARA CONSULTA
PROIBIDA A COMERCIALIZAÇÃO
ri digital | Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os registros em um só lugar do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 04/11/2026 15:14:38

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 92.485	DATA 25/julho/2016.-	FICHA 2

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS — CNS: 12032-9

Sérgio Busso - OFICIAL

Av.2 / M - 92.485 – **RETIFICAÇÃO DE CLÁUSULAS RESTRITIVAS** - Bragança Paulista, 19 de outubro de 2016. Conforme elementos constantes em requerimento datado, assinado e com firma reconhecida, por **BONANÇA PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, representada por sua procuradora PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS BONANÇA 1 LTDA., conforme procuração, Livro 2302, pagina 037, lavrada no 27º Tabelião de Notas da Capital deste Estado de São Paulo, esta representada por seus administradores Sr. Roberto Ary Junior e Sr. Fernando José Muniz de Câmara, acompanhado do novo **contrato padrão de compromisso de Venda e Compra**, e de demais papeis, os quais ficam arquivados junto ao processo do loteamento denominado ***"Residencial Bonança I"***, tudo devidamente protocolado nesta Serventia sob número 230.476, em data de 06 de outubro de 2016, é esta para ficar constando a **Retificação das Cláusulas Restritivas** constante desta matricula, bem como ao que temos no texto do registro número 05, na matrícula de número 65.665, do livro número 2 Registro Geral, a saber: **A obrigação dos adquirentes** - **1)** - Fica expressamente proibida a habitação no Lote antes da concessão do "Habite-se" pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, de construção que vier a ser nele realizada pelo Comprador, bem como antes da ligação nas redes de infraestrutura, como distribuição de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal; **2)** - O Comprador responde por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, por deixar poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, ainda que ocorridos em lugar ou terreno diverso do Lote; **3)** - Se unificados dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as Obrigações e Restrições continuarão a ser aplicadas ao novo lote resultante da unificação, devendo obter previamente a aprovação da respectiva unificação do Lote com os demais lotes vizinhos adquiridos pelo Comprador, perante a Associação, a Municipalidade de Bragança Paulista e perante o Oficial de Registro de Imóveis respectivo, com a abertura de matrícula do terreno resultante da unificação; **4)** - **Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote, mesmo que a Legislação assim o permita. a)** - O desmembramento é permitido somente para os lotes das quadras 3, 4, 14 e área remanescente 02 que deverão respeitar a testada mínima de 10 metros (dez) e área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); e a área remanescente 01, que deverá respeitar a legislação de uso e ocupação do solo municipal vigente; **5)** - Enquanto não iniciar construções no Lote, o Comprador deverá providenciar e manter a limpeza de seu Lote, conservando plantadas e em perfeita manutenção, todas as árvores nele existentes; **6)**- É expressamente proibida a alteração da destinação de lote; **7)** - Restrições quanto às Construções, aplicáveis aos lotes de natureza residencial: **a)** - É expressamente proibida edificação com área construída inferior a 70,00m² (setenta metro quadrados); **b)** - Não será permitida a construção de mais de uma edificação por lote, cujo projeto e respectivas formas de construção (alvenaria, pré-fabricada, etc.), deverão ser encaminhados para aprovação da Associação, da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes; **c)** - A edificação se destinará exclusivamente à edificação para fins residenciais e moradia de uma única família; **d)** - As faixas de recuo frontal, laterais e fundos, somente poderão ser utilizadas como jardim, projeção de acessos de pedestre, vagas para automóveis e piscina, não podendo ter outro fim; **e)** - Os lotes em declive deverão obrigatoriamente conectar a sua rede de esgoto e de águas pluviais na rua em posição mais baixa. Para tanto, o caminho da rede será localizado obrigatoriamente na faixa "non aedificandi" do lote em posição mais baixa; **f)** - Os lotes em declive deverão finalizar a construção da rede de esgoto e águas pluviais no lote em posição mais baixa antes da ligação no sistema. Para ocupação da construção, a tubulação em questão deverá estar operando; **g)** - As obras necessárias para instalação e manutenção da mesma ficarão a cargo do proprietário do lote em posição mais alta; **h)** - Para afastamentos e recuos, devem ser considerados: **h.1)** - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios nos lotes: **h.1.1)** - No alinhamento frontal: 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento; **h.1.2)** - Aos fundos: 3,00m (três metros), a partir do alinhamento; **h.1.3)** - Na lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento. **h.1.4)** - Para os lotes em aclive, o recuo lateral deverá ser posicionado obrigatoriamente na faixa "non aedificandi" descrita em matrícula; **I)** - Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: **I.1)** - Para a rua principal: 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento frontal; **I.2)** - Para a rua secundária: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), a partir do alinhamento; **I.3)** - Aos fundos: 3,00m (três metros), a partir do alinhamento; **I.4)** - Na lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento; **I.5)** - Para os lotes em aclive, o recuo lateral deverá ser posicionado obrigatoriamente na faixa "non aedificandi" descrita em matrícula; **8)** - Restrições quanto às Construções, aplicáveis aos lotes de natureza Mista: **a)** - As restrições de construção aplicáveis aos Lotes de natureza mista (os Lotes 01 a 05 da Quadra 03, Lotes 01 a 03 da Quadra 04, Lotes 01 a 09 da Quadra 05, Lotes 01 a 22 da Quadra 11, Lotes 01 a 23 da Quadra 13 e Lotes 01 a 03 da Quadra 14); **a.1)** - É - - - - - -

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO TEM VALOR JURÍDICO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 04/11/2026 15:14:38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

expressamente proibida edificação com área construída inferior a 100,00m² (cem metros quadrados); **b)** - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios nos lotes: **b.1)** - No alinhamento frontal: 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento; **b.2)** - Acs fundos: 3,00m (cinco metros), a partir do alinhamento; **c)** - Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: **c.1)** – Para a rua principal: 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento frontal; **c.2)** – Para a rua secundária: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), a partir do alinhamento; Aos fundos: 3,00m (cinco metros), a partir do alinhamento; **9)** - Restrições quanto às Construções, aplicáveis aos lotes de natureza residencial e mista: **a)** - Quaisquer alterações nos lotes residencial e misto deverão respeitar as restrições urbanísticas do Loteamento, relativas às construções e aos usos; **b)** - O coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e o gabarito dos lotes devem respeitar a legislação municipal vigente; **c)** - Não será permitida a construção de edícula no recuo dos fundos. Para piscina, deverá ser mantida a distância mínima dos muros e alvenarias de no mínimo, 01 (um) metro; **d)** - Todos os recuos mencionados serão contados a partir da divisa até a face externa da alvenaria da edificação no Lote; **e)** - Entende-se por rua principal, a rua para a qual o Lote possuir maior testada e por rua secundária aquela voltada para a menor dimensão do Lote; **f)** - Não será permitida a instalação de estruturas para cobertura, destinadas ao abrigo de veículos e/ou qualquer tipo de atividade no recuo frontal do Lote; **f.1)** - Caso venham a ser executadas/instaladas essas estruturas no recuo lateral do Lote e deverão ser sempre térreas, com o pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), pé direito máximo de 3,00m (três metros) e o comprimento máximo de 5,00m (cinco metros), alinhada na fachada frontal da edificação; **g)** - Para garantia de iluminação e ventilação na edificação, não será permitida a instalação de aberturas como janelas e portas, em qualquer divisa do Lote; **10)** - O Comprador deverá tomar todas as medidas necessárias para impedir que qualquer obra por ele realizada, mesmo nos limites do Lote, tenha repercussão ou afete os terrenos vizinhos ou áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra; **11)** - Para realização de construções no Lote, o Comprador obriga-se também: **a)** - Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; **12)** - Não será permitido o início de qualquer obra de terraplenagem no Lote, sem a obtenção, pelo Comprador, das licenças e alvarás necessários, emitidos pelos órgãos competentes e com acompanhamento do responsável técnico da obra, observados os requisitos da construção a ser edificada; **13)** - O sistema de captação das águas pluviais vindas dos telhados das construções do Lote não poderá permitir o caimento das águas em direção aos lotes vizinhos; **14)** - O fechamento do Lote, em seu alinhamento frontal, deverá ter, no máximo, 2,00m (dois metros) de altura, sendo, no máximo, 1,00m (um metro) em alvenaria e o restante em gradil. Para acesso de pedestres e veículos, é permitida a instalação de portões; **15)** - O fechamento do Lote, em seus alinhamentos laterais e fundos, deverá ter, no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), podendo ser realizado totalmente em alvenaria; **16)** - O tamanho máximo de beiral admitido é de 0,60m (sessenta centímetros); **17)** - Para os passeios de pedestres, considerar: **a)** - Devem ser pavimentados em concreto vassourado, seguindo a inclinação do leito carroçável, em faixa contínua de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em toda extensão do Lote, sempre adjacente à divisa frontal do Lote; **a.1)** - O restante deve ser gramado e a manutenção e limpeza devem ser feitas por conta e sob responsabilidade do Comprador; **a.2)** - Não é permitida a instalação de degraus na faixa contínua de passeio de pedestres; **b)** - Não é permitido nenhum tipo de acabamento (cerâmica, pedras e etc...) no passeio público; **c)** - É proibida a retirada de árvore dos passeios. **c.1)** - Para pavimentação é necessário manter uma faixa com 0,30m (trinta centímetros) de comprimento, do eixo do caule, para preservação de suas raízes; **d)** - As rampas para entrada de automóveis deverão estar localizadas junto ao meio fio e ter profundidade máxima de 0,80m (oitenta centímetros), não podendo interferir na inclinação da faixa continua do passeio de pedestres; **e)** - Será de responsabilidade do Comprador a remoção de qualquer tipo de obstrução natural existente no Lote objeto deste Contrato; **18)** - É proibida a utilizacão inversa das redes; **a)** - As águas pluviais serão captadas em redes independentes do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da testada, devendo o esgoto ser lançado em rede pública existente; **19)** - O descumprimento de qualquer uma das obrigações previstas, sujeitará o Comprador ao desfazimento da obra e restabelecimento da situação anterior ao descumprimento, sem prejuizo das medidas, inclusive judiciais, que possam ser tomadas pela Vendedora, a Anuente, a Associação, por vizinhos e/ou órgãos públicos competentes. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$14,72; ao Estado: R$4,18; ao Ipesp: R$2,16; ao Sinoreg: R$0,77; ao Tribunal de Justiça: R$1,01; ao Ministério Público: R$0,71; ao ISSQN: R$0,44 - total: R$23,99 O Substituto do Oficial: _____ (Emilson Rodrigues Bueno).-

= CONTINUA NA FICHA NÚMERO 3 =

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR JURÍDICO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | 100% dos Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 04/11/2026 15:14:38

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 92.485	DATA 25/07/2016	FICHA 3

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12032-9
REGISTRO DE IMÓVEIS
Sérgio Busso - OFICIAL

R.3/M – 92.485 – VENDA E COMPRA – Bragança Paulista, 30 de outubro de 2017. Conforme elementos constantes no instrumento particular de venda e compra de imóvel, com alienação fiduciária e outros pactos, firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos 22 de outubro de 2016, protocolado nesta Serventia, sob número 240.121, em data de 23 de outubro de 2017, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é este para ficar constando que a proprietária, BONANÇA PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu por venda O IMÓVEL objeto desta matrícula, a **FABRICIO ROGÉRIO ROMAGNOLI DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade (RG) número 33914030-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 278.402.768-65, residente e domiciliado na Rua Armando Biazini, número 147, Cidade Planejada II, nesta cidade; e à **ADRIANA DA SILVA MOURA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de injetora, portadora da cédula de identidade (RG) número 57857090-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob número 033.390.664-00, residente e domiciliada na Rua Armando Biazini, número 147, Cidade Planejada II, nesta cidade; pelo preço de R$88.924,28 (oitenta e oito mil, novecentos e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos), pagos da seguinte forma: Parte Fixa e Reajustável: a) – A título de sinal, a parcela de R$10.676,00 (dez mil, seiscentos e setenta e seis reais), no ato recebido, cuja plena, rasa, geral e irrevogável quitação será dada pela vendedora após a compensação do(s) valor(es) abaixo relacionado(s): a.1) – R$2.669,00 (dois mil, seiscentos e sessenta e nove reais), cheque pago no ato, datado de 25 de outubro de 2016; a.2) – R$2.669,00 (dois mil,seiscentos e sessenta e nove reais), cheque, parcela do sinal com vencimento para 25 de novembro de 2016; e, a.3) – R$5.338,00 (cinco mil, trezentos e trinta e oito reais), que serão pagos em 02 (duas) parcelas mensais e consecutivas no valor de R$2.669,00 (dois mil, seiscentos e sessenta e nove reais) cada uma, sendo a primeira com vencimento em 25 de dezembro de 2016, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, corrigidas monetariamente conforme índices contratados"; e, Reajustável: b) – parte reajustável de R$78.248,28 (setenta e oito mil, duzentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos), serão pagos pelos compradores mediante 132 (cento e trinta e duas) parcelas mensais e consecutivas no valor de R$1.072,00 (hum mil e setenta e dois reais) cada uma, já incluídos os juros, sendo a primeira com vencimento em 15/02/2017, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$752,73; ao Estado: R$213,94; ao Ipesp: R$146,43; ao Sinoreg: R$39,62; ao Tribunal de Justiça: R$51,66; ao Ministério Público: R$36,13; ao ISSQN: R$22,58 – total: R$1.263,09. Eu, _____ (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).

R.4/M – 92.485 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Bragança Paulista, 30 de outubro de 2017. Conforme elementos constantes no instrumento particular que deu origem ao registro anterior, nesta matrícula, é este para ficar constando que os proprietários, FABRICIO ROGÉRIO ROMAGNOLI DE OLIVEIRA e ADRIANA DA SILVA MOURA, já qualificados, na qualidade de devedores/fiduciantes alienaram fiduciariamente, o imóvel aqui descrito, à **BONANÇA PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária, com sede à Avenida Angélica, número 2248/2250, 11º andar, parte, Bairro Higienópolis, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob número 13.631.481/0001-85, em garantia do pagamento do saldo devedor, que importa em R$78.248,28 (setenta e oito mil, duzentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos), pagos na forma supracitada, as parcelas identificadas no item b) - "reajustável", serão corrigidas monetariamente e mensalmente de acordo com a variação percentual positiva acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), adotando-se como índice-base, ou seja, 02 (dois) meses anteriores ao da assinatura do contrato, e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da parcela sendo os valores já acrescidos de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price. Em caso de atraso na publicação do índice de reajuste, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado segundo o último índice publico e, tão logo conhecido o índice do período, será apurado o valor correto da parcela e a existência ou não de diferença a ser paga ou compensada; o valor devido pela parte devedora deverá ser pago ou compensan-

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
VALOR COMERCIAL
PROIBIDA

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 04/11/2026 15:14:38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 92.485 – FICHA NÚMERO 3

do à parte credora juntamente com a próxima parcela vincenda. Na hipótese de extinção do índice eleito, ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, ou ainda em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, ajustam as partes contratantes que a correção de todos os valores devidos em razão deste Instrumento, inclusive aqueles porventura em atraso, será feita pela aplicação do IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços – Divulgação Interna, da Fundação Getúlio Vargas) ou o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas). Fica constituída, à vista deste ato, a propriedade fiduciária do imóvel. Valor de avaliação do imóvel para fins de leilão público: R$88.924,28 (oitenta e oito mil, novecentos e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos). Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$752,73; ao Estado: R$213,94; ao Ipesp: R$146,43; ao Sinoreg: R$39,62; ao Tribunal de Justiça: R$51,66; ao Ministério Público: R$36,13; ao ISSQN: R$22,58 – total: R$1.263,09. Eu, _____ (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.5/M – 92.485 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Bragança Paulista, 19 de outubro de 2026. Conforme elementos constantes em requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos 25 de setembro de 2026, protocolado nesta Serventia, sob número 342.373, na data de 02 de outubro de 2026, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é esta para ficar constando a consolidação da propriedade referente ao imóvel objeto desta matrícula, em nome da requerente, **BONANÇA PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada nesta matrícula, o que se faz pelo valor de R$88.924,28, com sustentação ao ditado pelo parágrafo 7º, do art. 26, da Lei Federal 9.514/97. Valor venal exercício 2026: R$78.489,52. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$310,01; ao Estado: R$88,11; a Secretaria da Fazenda: R$60,31; ao Sinoreg: R$16,32; ao Tribunal de Justiça: R$21,28; ao Ministério Público: R$14,88; ao ISSQN: R$9,30 - Total: R$520,21. Eu, _____ (Flávia Bortoleto Michetti de Almeida), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno). **Selo Digital n. 1203293310000092485000526X**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 04/11/2026 15:14:38