Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		92.544	25/julho/2016.-	1

IMÓVEL: UM LOTE de terreno, sob número **"12 (doze)"**, da quadra **"11 (onze)"**, com a área de **328,80m2 (trezentos e vinte e oito virgula oitenta metros quadrados)**, de uso misto, 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 Avenida Amoreira onde mede 13,81m (treze metros e oitenta e um centímetros) em curva de raio 264,00m (duzentos e sessenta e quatro metros). Da frente aos fundos de quem da mencionada avenida olha para o terreno mede: 25,00m (vinte e cinco metros) do lado direito confrontando com o lote 11 (onze), mede 25,00m (vinte e cinco metros) do lado esquerdo confrontando com o lote 13 (treze) e 12,50m em curva nos fundos confrontando com parte do lote 33 (trinta e três).

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).

EXEMPLAR DISPONIBILIZADO GRATUITAMENTE
PARA CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
R$ 22,26

Av.1/M - 92.544 – 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"

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 01/09/2025 15:41:13 - VALOR: R$ 22,26

"verso da matrícula número 92.544 – 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 contínua 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 contínua 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).-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

"continua na ficha número 2"

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 01/09/2025 15:41:13 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		92.544	25/julho/2016.-	2

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

Av.2 / M - 92.544 – **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 VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26
em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 01/09/2025 15:41:13 - VALOR: R$ 22,26

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)** - Aos 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 utilização 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 prejuízo 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, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).-

PARA CUMPRIR CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

"continua na ficha número 3"

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 01/09/2025 15:41:13 - VALOR: R$ 22,26

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 – 92.544 – **VENDA E COMPRA** – Bragança Paulista, 23 de julho de 2018. 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 246.475, em data de 26 de junho de 2018, com reingresso aos 20 de julho de 2018, 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 **LEONILDA CARLI ROCHA**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade (RG) número 13.851.304-1-SSP-SP e inscrita no CPF sob número 285.522.768-28, casada pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei federal 6.515/77, com **NIVALDO GARCIA DA ROCHA,** brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade (RG) número 56.286.587-1-SSP-SP e inscrito no CPF sob número 871.620.328-34, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Lygia Ap. Suppioni de Almeida, número 1301, Residencial Hípica Jagurari, pelo preço de R$189.881,15 (cento e oitenta e nove mil, oitocentos e oitenta e um reais e quinze centavos), pagos da seguinte forma: Parte Fixa e Reajustável: a) – A título de sinal, a parcela de R$22.784,00 (vinte e dois mil, setecentos e oitenta e quatro reais), no ato recebida, cuja plena, rasa, geral e irrevogável quitação será dada pela vendedora após a compensação do(s) valor(es) abaixo relacionado(s): a.1) – cheque 900046, conta 03000277-2, agência 3050, Banco Caixa Econômica Federal, valor R$5.696,00 (cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais), data 01/11/2016; a.2) – parcela do sinal com vencimento em 24 dias, cheque 900047, conta 03000277-2, agência 3500, Banco Caixa Econômica Federal, valor R$5.696,00 (cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais, data 25/11/2016; e, a.3) - R$11.392,00 (onze mil, trezentos e noventa e dois reais), que será pagos em 2 (duas) parcelas mensais e consecutivas no valor de R$5.696,00 (cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais) cada uma, sendo a primeira com vencimento em 25/12/2016 e as demais nas mesmas datada dos meses subsequentes, corrigidas monetariamente conforme disposto no item 4.2, das Normas contratuais e no item 7.1, do quadro Resumo; e, Reajustável: b) – parte reajustável de R$167.097,15 (cento e sessenta e sete mil, noventa e sete reais e quinze centavos), que serão pagos da seguinte forma: b.1) – R$132.097,15 (cento e trinta e dois mil, noventa e sete reais e quinze centavos), que serão pagos em 132 (cento e trinta e duas) parcelas mensais e consecutivas no valor de R$1.820,99 (hum mil, oitocentos e vinte reais e noventa e nove centavos) cada uma, já incluídos os juros, sendo a primeira com vencimento em 05/02/2017, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes; e b.2) – R$34.178,43 (trinta e quatro mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e três centavos), que serão pagos em 11 (onze) parcelas anuais e consecutivas no valor de R$5.866,00 (cinco mil, oitocentos e sessenta e seis reais) cada uma, já incluídos os juros, sendo a primeira com vencimento em 05/12/2017, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, corrigidas monetariamente conforme disposto no item 4.2, da normas contratuais e no item 7.1, do quadro resume deste contrato. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$1.105,27; ao Estado: R$314,13; ao Ipesp: R$215,00; ao Sinoreg: R$58,17; ao Tribunal de Justiça: R$75,86; ao Ministério Público: R$53,05; ao ISSQN: R$33,16 – total: R$1.854,64. Eu, _____ (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).-

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 01/09/2025 15:41:13 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

R.4/M – 92.544 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Bragança Paulista, 23 de julho de 2018. Conforme elementos constantes no instrumento particular que deu origem ao registro anterior, desta matrícula, é este para ficar constando que os proprietários, **LEONILDA CARLI ROCHA**, e seu marido, **NIVALDO GARCIA DA ROCHA**, 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, 11° 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 de R$167.097,15 (cento e sessenta e sete mil, noventa e sete reais e quinze 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 compensando 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$189.881,15 (cento e oitenta e nove mil, oitocentos e oitenta e um reais e quinze centavos). Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$1.021,59; ao Estado: R$290,35; ao Ipesp: R$198,73; ao Sinoreg: R$53,77; ao Tribunal de Justiça: R$70,11; ao Ministério Público: R$49,04; ao ISSQN: R$30,65 – total: R$1.714,24. Eu, _____ (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR R$ 22,26

AV.5– CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Bragança Paulista, 15 de agosto de 2025. Conforme elementos constantes em requerimento datado de 25 de julho de 2025, assinado por Cristiane Ferreira Lemos, na qualidade de procuradora da credora fiduciário Bonança Projetos Imobiliários Ltda, que se fez acompanhar do comprovante de pagamento do ITBI e demais documentos recebidos e arquivados por esta Serventia Registral sob número 327.754, em 1° de agosto de 2025, é esta para ficar constando a **consolidação da propriedade** referente ao imóvel objeto desta matrícula, em nome da requerente, **BONANÇA PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já identificado nesta peça matricial, o que se faz pelo valor de R$189.881,15, e com sustentação ao ditado pelo parágrafo 7º., do art. 26, da Lei federal 9.514/97. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$366,72; ao Estado: R$104,22; a Secretaria da Fazenda: R$71,34; ao Sinoreg: R$19,30; ao Tribunal de Justiça: R$25,17; ao Ministério Público: R$17,60; ao ISSQN: R$11,00 - Total: R$615,35. Eu _____, (Carolina Aparecida Cesilla Leme de Assis Gonçalves), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, _____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-
Selo Digital n. 1203293310000925440005253

SOLICITADO POR: AMARAL ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.147.640-** DATA: 01/09/2025 15:41:13 - VALOR: R$ 22,26