

20**Oficial de Registro de Imóveis e Anexos**AVENIDA PEREIRA BARRETO, 1479 – 33º ANDAR – BAETA NEVES – CEP: 09751-000
SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
TELEFONE: (11) 4331-4545

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.
CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo,
consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00338281 Pag.: 001/006

Certidão na última página

CNM: 112524.2.0090268-48

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

90268

Ficha

1**2º Oficial de Registro de Imóveis**
São Bernardo do Campo - S.P.

CNM - 112524.2.0090268-48

S.B. do Campo, 25 de outubro de 2023.

IMÓVEL :- UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO Nº 47, localizado no 4º ANDAR do EDIFÍCIO FLÓRIDA – BLOCO B, integrante do **RESIDENCIAL AMÉRICA MBIGUCCI**, situado na Estrada Particular Eiji Kikuti nº 1.315. **ÁREA:** área real privativa de 43,600m², mais a área real comum de divisão proporcional de 15,203m² encerrando a área real total de 58,803m², cabendo-lhes no terreno e nas partes comum do condomínio a fração ideal de 0,27691%. **CONFRONTAÇÕES:** No sentido de quem da Estrada Particular Eiji Kikuti olhar para o condomínio: Pela frente confronta com área comum do condomínio (poço dos elevadores) e espaço aéreo condominial, pelo lado direito confronta com o espaço aéreo condominial, pelo lado esquerdo confronta com área comum do condomínio (hall de circulação do andar) e nos fundos confronta com o apartamento de final 06 e área comum do condomínio (hall de circulação do andar) e espaço aéreo condominial. Inscrição Municipal número 532.100.259.000 (Em Área Maior).

PROPRIETÁRIO(S) :- VEREZZI INCORPORADORA SPE LTDA, com sede na Avenida Senador Vergueiro, 3597, Sala 106, Anchieta, em São Bernardo do Campo – SP., CNPJ. 24.894.613/0001-88, NIRE 35229938280

REGISTRO ANTERIOR :- Registro 5 de feito na matrícula nº 66.053, atualmente matrícula nº 73.298, todas deste Oficial de Registro

- Bel. Edson José Zerbinatti -
- Oficial Delegado -

Av.1/90268

:- Em 25 de outubro de 2023.

TRANSPORTE DE SERVIDÃO

:- Pelo registro nº 139 feito na matrícula nº 73.298 em 26 de maio de 2021 deste Registro Imobiliário, e por escritura de 29 de abril de 2021, lavrada no 2º. Tabelionato de Notas da Comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, Livro 773, Páginas 11/25, e Ata Notarial Retificativa por outras das mesmas notas supra, em data de 30 de abril de 2021, Livro 773, Páginas 45/45, os proprietários outorgantes:- VEREZZI INCORPORADORA SPE LTDA, HENRIQUE SENA DOS SANTOS e s/mr. DAYANA CRISTINA DANTAS DOS SANTOS; BARBARA BONFIM MANZATTO; LUCAS DOS SANTOS, LEONARDO DE ARAÚJO FERREIRA; RODRIGO DE OLIVEIRA PEREIRA; ANDRESSA DE SOUZA MARTINS; solteiros; BRUNO FELIX DE SÁ e s/mr. DANIELA PEREIRA NEVES DE SÁ; IOLANDA APARECIDA FONSECA QUEIROZ, divorciada; ANTONIO RODRIGUES DA SILVA casado com TATIANE FERREIRA RODRIGUES DA SILVA; MARIA DOS REIS SALES DOS SANTOS, GILSON NASCIMENTO DE JESUS, BEATRIZ DUTRA DOS SANTOS; WEBSTER DIOGO LIMA DE OLIVEIRA, solteiros; PATRICIA TAVARES COSTA VALÉRIO e seu marido ALEXANDRE ALVES VALÉRIO; LEVI MAIA ALVES; JÉSSICA SANTOS DE ARRUDA; RONI PEREIRA DUARTE, solteiros; JOSUE NOGUEIRA REIS e s/mr. ROSEMEIRE MARIA CAIANA REIS; FRANCISCO CLENILTON MOREIRA DE LIMA, solteiro; EVA LUZIA ARAÚJO DE ALMEIDA e seu marido ADINAILSON NASCIMENTO DE ALMEIDA;

(Vide Verso)

CNM: 112524.2.0090268-48

Matrícula

-90268-

Ficha

-1-

verso

GUILHERME RAMALHO SARAIVA DANTAS e s/mr. EMILY FERREIRA DE OLIVEIRA SARAIVA; JOEL SAMPAIO DIAS e s/mr. MARIA DE LOURDES QUERINO DIAS; JEFFERSON LEANDRO SOUTO DE BRITO; INGRID DE ARAÚJO CONDÉ; THIAGO BARROSO DE CARVALHO, solteiros; RAFAEL FERREIRA DA SILVA e s/mr. BRUNA ARAÚJO FERREIRA; JÉSSICA DE SOUSA BATISTA; ELISANIA JARDIM GOUVEIA, solteiros; ELENILTON NASCIMENTO e s/mr. ANGELA MARIA DA SILVA NASCIMENTO; WILLIAM DA SILVA e s/mr. JOYCE ELIZABETH DE OLIVEIRA SILVA; DOUGLAS DA SILVA MOIZES, solteiro; MARIVALDO FERREIRA OLIVEIRA e s/mr. DEUSENI DE OLIVEIRA COSTA; SUZANE TAVARES DA SILVA, divorciada; ANDRIUS CARVALHO SOUSA; ANDRÉ LUIS VIDAL DE LIMA, solteiros; JOSÉ TELIS DA SILVA e s/mr. GIRLENE ALVES DE OLIVEIRA SILVA; ANA PAULA DA SILVA; SAMUEL FERREIRA MENDES, solteiros; BARBARA NUNES ALVES PIMENTA e seu marido DANIEL DA SILVA PIMENTA; HILDA MARIA PIMENTA SANTIAGO e seu marido ADILSON SANTIAGO SOBRINHO; MOZARTH REGIANI, divorciado; ANDRESSA FELIX DA SILVA; THIAGO SOUTO DE BRITO, solteiros; DOUGLAS SOUZA DA SILVA e s/mr. SELMA DOMINGOS DOS SANTOS; MARIANGELA DE FÁTIMA DOS SANTOS, solteira; IVANETE FERREIRA DOS SANTOS e seu marido JOÃO VIEIRA DOS SANTOS FILHO; BIANCA FERRARI FARAH; SUELLEN DA SILVA SOUSA; LUCIANA FONTOURA MOREIRA; FRANCISCA EVALDA TAVARES; LUCAS FARIAS CUNHA, solteiros; CLEITON RIBEIRO SERAFIM e s/mr. REGIANE RIBEIRO DE OLIVEIRA, todos já qualificados, instituem como de fato instituído tem, em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, com sede em São Paulo - Capital, sita na Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 939, Bairro Sítio Tamboré, Torre II do Condomínio Castelo Branco Office Park, CNPJ. 61.695.227/0001-93, NIRE 35300050274, servidão perpétua e gratuita sobre uma faixa de terreno objeto desta matrícula, assim descrito, caracterizado e com as seguintes confrontações:- Tem início no ponto P1, localizado no alinhamento predial da Estrada Particular Eiji Kikuti de propriedade do Município de São Bernardo do Campo, a uma distância de 14,48m do ponto 4A, descrito na Matrícula 73.298 deste Registro Imobiliário; do ponto P1 segue 71,10m com azimuth de 346°38'58" até o ponto P2, confrontando com o Condomínio Residencial América MBigucci, objeto da matrícula 73.298 deste Registro Imobiliário; deste ponto segue com azimuth de 76°38'58" por uma distância de 1,90m até o ponto P3, confrontando com o Condomínio Residencial América MBigucci, objeto da Matrícula 73.298 deste Registro Imobiliário; deste ponto segue com azimuth de 166°38'58" por uma distância de 71,09m até o ponto P4, confrontando com o Condomínio Residencial América MBigucci, objeto da matrícula 73.298 deste Registro Imobiliário; deste ponto segue 1,90m de distância com azimuth de 256°19'41" até o ponto P1, confrontando com o alinhamento predial da Estrada Particular Eiji Kikuti, onde teve início essa descrição, encerrando a área de 135,08 metros quadrados. Os outorgantes, instituem a favor da outorgada, em caráter irrevogável e irretratável, o direito de ingressar a qualquer dia e hora no referido imóvel, mesmo que para tal tenham que passar pelo imóvel dos Outorgantes, por meio de seus empregados, prepostos e/ou empreiteiros, seja para a implementação da Linha de Distribuição, seja para sua colocação, construção, manutenção, consecução, ampliação, segurança, conservação e/ou realização de inspeções periódicas, bem como para a instalação de cabos condutores de eletricidade, caixas de passagem, poços de inspeção, câmaras transformadoras e cabos de fibras óticas, e garantia de livre transito de veículos,

(Vide Ficha 2)

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-90268-

Ficha

-2-

CNM: 112524.2.0090268-48

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

CNM- 112524.2.0090268-48

S. B. do Campo, 25 de outubro de 2023.

ficando ainda facultado à Outorgada o direito de proceder a todos os trabalhos necessários para a execução dos referidos atos, podendo inclusive, remover, podar ou erradicar quaisquer obstáculos naturais ou não, existentes na faixa da servidão, que impeçam a execução dos trabalhos e/ou dificultem ou ameacem a livre transmissão de dados e energia elétrica, ficando vedado aos Outorgantes promoverem o plantio de quaisquer espécies vegetais, especialmente as de grande porte, que possam causar combustão ou interferência na Linha de Distribuição, independentemente de qualquer formalidade ou indenização; os outorgantes não farão e não permitirá que se construa ou instale, na faixa da servidão, qualquer canalização elétrica, para nenhum fim e sob nenhum pretexto, sem prévia autorização da Outorgada, e observadas as instruções escritas que por estes lhe sejam oferecidas; pelo valor de R\$1,00. Compareceu na presente escritura, na qualidade de Interviente Anuente:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com as demais condições constantes do título. (Preotação n.º 282117 de 05/05/2021)

AVERBADO POR

Bel. Edson José Zerbiniatti – Oficial Delegado

Av.2/90268.

:- Em 25 de outubro de 2023.

TRANSPORTE DE HIPOTECA

:- Pelo registro nº 257 feito na Matrícula nº 73.298, em data de 01/06/2022 neste Registro Imobiliário, e por instrumento particular passado em São Paulo, datado de 04 de novembro de 2021, a proprietária, e também interveniente hipotecante: VEREZZI INCORPORADORA SPE LTDA, com sede na Avenida Senador Vergueiro, 3597, Sala 91, Anchieta, em São Bernardo do Campo - SP., CNPJ. 24.894.613/0001-88, NIRE 35229938280, HIPOTECOU a parte ideal correspondente à 33,92025% do imóvel, correspondente as frações ideais e futuras unidades autônomas: apartamentos do Bloco B - Edifício Flórida: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, e 148, pertencentes ao empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁMERICA MBIGUCCI, localizado na Estrada Particular Eiji Kikuti, nº 1315, Bairro Alvarenga, em São Bernardo do Campo - SP, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, de responsabilidade da Devedora:- CONSTRUBIG EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Avenida do Cursino, nº 2400, 3º andar, Bairro Jd. da Saúde, em São Paulo - SP., CNPJ. 54.058.227/0001-17, NIRE 35211333858, para garantia da dívida no valor de R\$11.267.093,00, com origem nos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC); com prazo total: Construção/legalização: 25 meses, Amortização: 24

(Vide Verso)

CNM: 112524.2.0090268-48

Matrícula

90.268-

Ficha

-2-

verso

meses; Taxa de Juros: Nominal de 8.0000% e Efetiva: 8.3000%. A Caixa Econômica Federal concede à devedora uma abertura de crédito no valor mencionado de R\$11.267.093,00, com recursos do FGTS/P.C.V.A, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMÉRICA MBIGUCCI, MÓDULO II EDIFÍCIO FLÓRIDA, perfeitamente descrito e caracterizado nesta matrícula, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no instrumento. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização acrescido do prazo de construção/legalização é limitado à 60 meses. O desembolso do financiamento mencionado será efetuado pela Caixa Econômica Federal em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento – RAE, emitido pela Caixa, sendo que o desembolso, além das demais condições definidas neste item, será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida da Devedora, com as demais condições constantes do título. Compareceu no presente instrumento como Fiadores:- MILTON BIGUCCI JUNIOR, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, residente e domiciliado na Avenida Senador Vergueiro, 3597, 91 – Rudge Ramos, SBC, RG. 16.356.558-2-SSP-SP., CPF. 262.272.188-98. Eposa: Ana Ruth Ribeiro de Ávila Bigucci, CPF.253.068.888-52; MARCOS BIGUCCI, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, residente e domiciliado na Avenida Senador Vergueiro, 3597, 92 – Rudge Ramos, SBC, RG. 16.356.557-0-SSP-SP., CPF. 180.266.398-39. Esposa: Fernanda Audino Tozati Bigucci, CPF. 264.802.078-07; MARCELO BIGUCCI, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, residente e domiciliado na Avenida Senador Vergueiro, 3597, 93 – Rudge Ramos, SBC, RG. 16.356.556-9-SSP-SP., CPF. 180.266.698-27. Esposa: Karina Fernanda Frias Bigucci, CPF. 272.637.488-35; e ROBERTA BIGUCCI, brasileira, divorciada, residente e domiciliada na Avenida Senador Vergueiro, 3597, 94 – Rudge Ramos, SBC, RG. 16.356.554-5-SSP-SP., CPF. 161.648.918-92., Compareceu no presente instrumento como Construtora:- VILLA REGGIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida Senador Vergueiro, nº 3597, Sala 101-B, Rudge Ramos, em São Bernardo do Campo – SP, CNPJ. 28.894.613/0001-88, NIRE. 35229938280. (Prenotação nº 294272 de 19/05/2022)

AVERBADO POR

:-

Bel. Edson José Zerbiniatti – Oficial Delegado

Av.3/90.268

:- Em 26 de março de 2024.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

:-

A Hipoteca objeto da Av.2 desta matrícula, "FICA

CANCELADA à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Bernardo do Campo, datado de 01 de março de 2024.

(Prenotação nº 313433 de 15/03/2024)

AVERBADO POR

:-

Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.

(Vide Ficha 3)

CNM: 112524.2.0090268-48

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-90.268-

Ficha
-3-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 05 de novembro de 2024.-

Av.4/90.268

:- Em 05 de novembro de 2024.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

:- Por instrumento particular passado em São Paulo, datado de 25 de setembro de 2024, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal sob n.º 532.100.259.157.** (Prenotação n.º 321621 de 23/10/2024)

AVERBADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.-

R.5/90.268

:- Em 05 de novembro de 2024.-

VENDA E COMPRA

:- Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.4 desta matrícula, a proprietária:- **VEREZZI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, "**VENDEU**" o imóvel à **DAIANE GOMES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, supervisora inspetora e agente de compras e vendas, RG. 48.099.392-SSP-SP, CPF. 388.807.088-05, residente e domiciliada na Rua Urano, nº 101, Cooperativa, em São Bernardo do Campo – SP, pelo preço ajustado de R\$243.000,00. Compareceu no presente instrumento como construtora: **VILLA REGGIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede Avenida do Cursino, nº 2400, 3º andar, Saúde, em São Paulo – SP, CNPJ. 07.654.408/0001-26, NIRE 35220139520, com as demais condições constantes do título. (P.M.C.M.V.)

REGISTRADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.-

R.6/90.268

:- Em 05 de novembro de 2024.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

:- Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.4 desta matrícula, **DAIANE GOMES DOS SANTOS**, solteira, já qualificada, "**ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**" o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, para garantia da dívida no valor de R\$194.400,00, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, (com origem nos recursos do FGTS/UNIÃO), pagáveis no prazo de 420 meses, à taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6407% ao ano, taxa de juros nominal e efetiva de 0.4583% ao mês, com as demais condições constantes do título.

REGISTRADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.-

(Vide Verso).-

Ao Oficial.: R\$ 45,88
Ao Estado...: R\$ 13,04
Ao IPESP...: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil R\$ 2,41
Ao Trib.Just R\$ 3,15
Ao IMSEC...: R\$ 0,94
Ao FEDMP...: R\$ 2,20
Total.....: R\$ 76,54
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:14:19 horas do dia 16/06/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

DRC Marcos

Prenotação N° 338281



Código de controle de certidão :

09026816062026

2ºRI 00338281 Pag.: 006/006

CNM: 112524.2.0090268-48

Matrícula

-90.268-

Ficha

-3-

verso

Av.7/90.268

:- Em 12 de junho de 2026.-

INCLUSÃO DE CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL

:- Procede-se a presente averbação para ficar constando que nos termos do Artigo 440-AQ, §1º, inciso a, do Código Nacional de Normas, Provimento 149 do Conselho Nacional de Justiça, o imóvel objeto desta matrícula tem o código de endereçamento postal sob n° 09852-040.
(Prenotação n.º 338281 de 11/05/2026)

AVERBADO POR

:-

Giovana Pimenta Gaia-Telles – Escrevente Autorizada.

Av.8/90.268

:- Em 12 de junho de 2026.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE

:- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento passado em Florianópolis, datado de 04 de maio de 2026, sendo que foi procedida a intimação do fiduciante, protocolizado sob n.º 335522, e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, Parágrafo 1.º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do Parágrafo 7º. do citado artigo. Este registro é feito à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão "inter-vivos", Guia Internet n.º. 144260002328, emitida em 15/04/2026, autenticada em 23/04/2026. Sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do Artigo 27 da Lei 9.514/97, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Valor atribuído: R\$249.271,73.

AVERBADO POR

:-

Giovana Pimenta Gaia-Telles – Escrevente Autorizada.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do parágrafo 1º da lei nº.6015 de 31/12/1973, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula, foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória nº.2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Nada Mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Marcos José Campos - Escrevente Autorizado



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

1125243C3338281001000126R