



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L5N3C-PKU4V-TS48C-JUNV8>

CNM: 120329.2.0107439-68

| LIVRO Nº | REGISTRO GERAL | MATRÍCULA Nº | DATA             | FICHA |
|----------|----------------|--------------|------------------|-------|
| 2        |                | 107.439      | 19/NOVEMBRO/2021 | 1     |

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Nusso - OFICIAL

**IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA – PRÉDIO RESIDENCIAL** sob o número 45/01 – UNIDADE 01, integrante do Condomínio Urbano Simples localizado na RUA CLARICE TOLEDO FUNCK sob o número 45, erigida no lote de terreno n. 13 da quadra n. 6 do JARDIM SÃO MIGUEL, nesta cidade e comarca de BRAGANÇA PAULISTA, composta no pavimento térreo de sala, cozinha, lavabo, circulação, área de serviço, escadaria, quintal e escada que dá acesso ao pavimento superior, contendo circulação, um banheiro social e dois dormitórios. possui uma área privativa construída de 66,4600m<sup>2</sup>, sendo o pavimento térreo com área de 32,2500m<sup>2</sup> e o pavimento superior com 34,2100m<sup>2</sup>, área privativa acessória referente a quintal de 19,6620m<sup>2</sup>, totalizando uma área privativa de 86,1220m<sup>2</sup>, área de uso comum de 17,7208m<sup>2</sup>, sendo 11,1625m<sup>2</sup> referente a vaga de estacionamento de divisão não proporcional e 6,5583m<sup>2</sup> referente a área de divisão proporcional, totalizando uma área de 103,8428m<sup>2</sup>, possuindo coeficiente de proporcionalidade ou uma fração ideal de terreno de 22,7977%. A referida unidade possui uma área de terreno de uso exclusivo de 51,9120m<sup>2</sup>, que assim se descreve: mede 3,48m de frente confrontando com a área comum, 14,90m do lado direito confrontando com a unidade 02, 14,90m do lado esquerdo confrontando com o lote 14, e 3,48m nos fundos confrontando com o lote 43, que somada com a área de terreno de uso comum de 17,7208m<sup>2</sup>, totaliza a área de terreno de 69,6328m<sup>2</sup>, sendo que esta unidade fica com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área comum.

**CADASTRO MUNICIPAL:** em área maior, sob número 1.00.00.52.0006.0420.00.00.

**PROPRIETÁRIA: SALVATORE GIUSEPPE NAIMO PETRUSO – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob número 30.165.405./0001-40, e com seus atos constitutivos devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 356028132-6, com sede nesta cidade de Bragança Paulista, deste Estado de São Paulo, na Rua Voluntário Antônio dos Santos, n. 597, Vila Bianchi.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Instituição e Especificação de Condomínio Urbano Simples registrada sob n. 8 (R.8) nesta data, na matrícula 36.229, desta Serventia, que se sustentou em elementos constantes do expediente devidamente arquivado e prenotado nesta Serventia sob número 279.646 em 17 de setembro de 2021, com reingresso em 16 de outubro de 2021. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$10,88; ao Estado: R\$3,09; a Secretaria da Fazenda: R\$2,12; ao Sinoreg: R\$0,57; ao Tribunal de Justiça: R\$0,75; ao Ministério Público: R\$0,52; ao ISSQN: R\$0,33 - total: R\$18,26. Bragança Paulista, 19 de novembro de 2021. Eu, Ederson Renato Alves (Ederson Renato Alves), Escrevente Autorizado, digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293110ABERTM10743921Z

**R.1 – VENDA E COMPRA** – Bragança Paulista, 18 de maio de 2022. Conforme elementos constantes no contrato por instrumento particular número 1.4444.1768140-5 de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, firmado em Bragança Paulista, SP, aos 12 de abril de 2022, protocolado nesta Serventia sob número 287.564 aos 04 de maio de 2022, acompanhado de demais documentos, é este para ficar constando que a proprietária SALVATORE GIUSEPPE NAIMO PETRUSO – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificada, transmitiu à título de venda o IMÓVEL constante da matrícula a **WAGNER VICTOR BARROS DA SILVA**, nacionalidade brasileira, solteiro, maior, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, portador do RG: 553525815 SSP/SP e do CPF: 463.887.178-02, filho de Josefa Vaneide Barros dos Santos e de José Ailton da Silva, e-mail: [wagnervictor332@gmail.com](mailto:wagnervictor332@gmail.com); e, **DANIELA CAMARGO DA SILVA**, nacionalidade brasileira, solteira, maior, trabalhadora de instalações de processamento químico, portadora do RG: 432126272 SSP/SP e do CPF: 447.382.138-22, filha de Fernanda Ferraz de Camargo e de Fernando Lopes da Silva, e-mail: [dannylaurlaira@gmail.com](mailto:dannylaurlaira@gmail.com), ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Alceu Amoroso Lima, n. 126, Parque Brasil -

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui  
este documento

CNM: 120329.2.0107439-68

| LIVRO Nº | REGISTRO GERAL | MATRÍCULA Nº | VERSO | FICHA |
|----------|----------------|--------------|-------|-------|
| 2        |                | 107.439      |       | 1     |

pelo valor de R\$240.000,00, pagos do seguinte modo: com recursos próprios: R\$48.000,00, com recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00, e com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal – CEF: R\$192.000,00, sendo a origem dos recursos: SBPE; Sistema de Amortização: PRICE; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: **SFH**. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$824,96; ao Estado: R\$234,46; a Secretaria da Fazenda: R\$160,48; ao Sinoreg: R\$43,42; ao Tribunal de Justiça: R\$56,61; ao M.P.: R\$39,60; ISSQN: R\$24,75 – Total: R\$1.384,28. Eu, Maria Angela Costa (Maria Angela Costa), Escrevente, digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno). **Selo digital número: 1203293210000R1M10743922X**

**R.2 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Bragança Paulista, 18 de maio de 2022. Conforme elementos constantes no contrato por instrumento particular devidamente noticiado no registro número 1 (um) desta peça matricial, é este para ficar constando que os proprietários WAGNER VICTOR BARROS DA SILVA e DANIELA CAMARGO DA SILVA, já qualificados, na qualidade de devedores/fiduciários, alienaram fiduciariamente o **IMÓVEL** aqui matriculado, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, em garantia de um financiamento no valor de R\$192.000,00, destinado ao pagamento de preço de venda do imóvel; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$240.000,00; prazo total: de amortização: 360 meses; taxa de juros % (a.a.) – Taxa de juros balcão: nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900% - taxa de juros reduzida: nominal de 8,4638% e efetiva de 8,8000%; Taxa de juros balcão: R\$1.554,00; taxa de juros reduzida: R\$1.530,06; vencimento do primeiro encargo mensal: 11/05/2022; forma de pagamento: débito em conta corrente; composição de renda para cobertura securitária: Wagner Victor Barros da Silva – 52,77%; Daniela Camargo da Silva – 47,23%. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$635,42; ao Estado: R\$180,59; a Secretaria da Fazenda: R\$123,60; ao Sinoreg: R\$33,44; ao Tribunal de Justiça: R\$43,61; ao Ministério Público: R\$30,50; ao ISSQN: R\$19,06 – Total: R\$1.066,22. Eu, Michael Araujo Silva (Michael Araujo Silva), Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno). **Selo digital número: 1203293210000R2M10743922W**

**AV.3 – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** – Bragança Paulista, 18 de maio de 2022. Conforme elementos constantes no instrumento particular número 1.4444.1768140-5, e demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, protocolado sob número 287.565 aos 04 de maio de 2022, é esta para ficar constando que a credora da alienação fiduciária a que se refere o registro anterior, desta matrícula, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, de conformidade com o disposto no parágrafo 5º do artigo 18, da Lei número 10.931/2004, emitiu, na data de 06 de maio de 2022, UMA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI, de número 1.4444.1768140-5, série de número 0422, que, além de outras, traz as seguintes informações de interesse para este ato de averbação: Condição da Emissão: integral e cartular; garantia: Tipo – Real, Modalidade – Alienação Fiduciária; data base: 12/04/2022; valor da garantia: R\$240.000,00; valor do crédito em 12/04/2022: R\$192.000,00; prazo total: 360 meses; amortização: 360 meses; prazo de carência: 0; data do vencimento do primeiro encargo: 11/05/2022; parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.554,00, taxa de juros nominal de 8,6395% ao ano e efetiva de 8,9900% ao ano; forma de reajuste: mensal; taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso; taxa de juros remuneratórios: 8,6395% ao ano; atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; local de pagamento: Bragança Paulista, SP. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. As despesas com os emolumentos devidos pela prática deste ato, bem como do registro da alienação fiduciária objeto do registro anterior, estão importando em apenas um cálculo, como se fossem apenas um ato, por incidência do artigo 18, §6º, da Lei 10.931/2004, já precisamente discriminado no final do ato anterior a este. Eu, Michael Araujo Silva (Michael Araujo Silva), Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno). **Selo digital número: 1203293E1000AV3M10743922P**

"Continua na ficha numero 2"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L5N3C-PKU4V-TS48C-JUNV8>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L5N3C-PKU4V-TS48C-JUNV8>

CNM: 120329.2.0107439-68

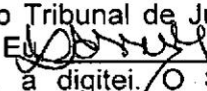
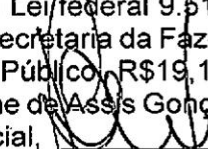
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

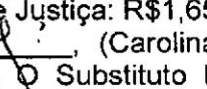
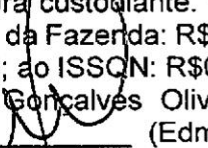
CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Busso - OFICIAL

| LIVRO Nº | REGISTRO GERAL | MATRÍCULA Nº | DATA       | FICHA |
|----------|----------------|--------------|------------|-------|
| 2        |                | 107.439      | 19/11/2021 | 2     |

**AV.4- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Bragança Paulista, 07 de julho de 2026. Conforme elementos constantes em requerimento datado de 22 de junho de 2026, em Florianópolis/SC, firmado por Milton Fontana, na qualidade de procuradora da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, que se fez acompanhar do comprovante de pagamento do ITBI e demais documentos recebidos e arquivados por esta Serventia Registral sob número 338.887, em 24 de junho de 2026, é esta para ficar constando a **consolidação da propriedade** referente ao imóvel objeto desta matrícula, em nome da requerente, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificado nesta peça matricial, o que se faz pelo valor de R\$240.000,00, 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\$398,37; ao Estado: R\$113,22; a Secretaria da Fazenda: R\$77,49; ao Sinoreg: R\$20,97; ao Tribunal de Justiça: R\$27,34; ao Ministério Público: R\$19,12; ao ISSQN: R\$11,95; Total: R\$668,46. Eu, , (Carolina Aparecida Leme de Assis Gonçalves Oliveira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, , (Edmilson Rodrigues Bueno).  
**Selo digital número: 1203293310001074390004268**

**AV.5 - BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** – Bragança Paulista, 07 de julho de 2026. Conforme elementos constantes no requerimento, e demais documentos noticiados na averbação anterior, nesta matrícula, é esta para ficar constando a **baixa da cédula de crédito imobiliário em trato na averbação número 3 (três)**, desta matrícula, tendo em vista que a mesma não foi objeto de transferência a terceiros, sendo a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, credora custodiante. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$24,01; ao Estado: R\$6,82; a Secretaria da Fazenda: R\$4,67; ao Sinoreg: R\$1,26; ao Tribunal de Justiça: R\$1,65; ao Ministério Público: R\$1,15; ao ISSQN: R\$0,72 - Total: R\$40,28. Eu, , (Carolina Aparecida Leme de Assis Gonçalves Oliveira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, , (Edmilson Rodrigues Bueno).

**Selo digital número: 1203293310001074390005266**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP**  
**SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19, § 1º, da Lei 6.015/73), tendo sido extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP -Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Assinado digitalmente por ROGERIO IDAVINO ZARA - ESCRIVENTE - 08/07/2026 às 12:09:22

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ao Oficial.....: R\$ 45,88 | Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.    |
| Ao Estado.....: R\$ 13,04  | Bragança Paulista 08 de julho de 2026                                                   |
| Ao IPESP.....: R\$ 8,92    | Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c"). |
| Ao Reg.Civil.: R\$ 2,41    | Protocolo: 338887                                                                       |
| Ao Trib.Just.: R\$ 3,15    | Nº Selo: 120329391000338887000026M                                                      |
| Ao Municipio R\$ 1,38      | SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA                                              |
| Ao FEDMP....: R\$ 2,20     |                                                                                         |
| Total.....: R\$ 76,98      |                                                                                         |

