



Validé aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 417410 - Mat.: 98347 - Página 01 de 07.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

98.347

FICHA

1

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:— LOTE 19 da QUADRA C, do loteamento denominado de “**QUINTAS DA BOA VISTA**” situada no Bairro do Mato Dentro ou Boa Vista, no perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia/SP, com as seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Travessa - IA, com igual medida nos fundos, confrontando com o lote 14, mede em seu lado direito de quem da rua olha para o lote 40,00 metros, confrontando com o lote 20, e em seu lado esquerdo 40,00 metros, confrontando com o lote 18, tem uma área superficial de 600,00 m².

PROPRIETÁRIA:— **QUINTAS DE ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária, estabelecida nesta cidade e Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal, s/n, no bairro da Boa Vista, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 06.296.175/0001-74.

TÍTULO AQUISITIVO:— R.15 - Mat. 9.928 de 06/07/2004 atual Mat. 93.630 de 03/07/2007 e loteamento registrado sob n. 2, desta data, Lv.2, Registro Geral. Atibaia, 14 de abril de 2009.

O Escrevente Autorizado,

Marcos Antonio da Silva

Av.1 – RESTRIÇÕES – Foram estabelecidas as seguintes restrições técnicas pelo GRAPROHAB: (SMA) – O proprietário do empreendimento deverá firmar junto a Equipe Técnica do DEPRN de Atibaia, sito a rua José Pikes, 514. centro. TCRA – (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) referente a arborização dos Passeios Públicos e Sistemas de Lazer bem como a Restauração Florestal das Áreas de Preservação Permanente do projeto; (CETESB) – O empreendedor deverá implantar, operar e manter o sistema de abastecimento de água, constituído de captação por poço tubular profundo, adução, reservação e rede de distribuição, de acordo com as diretrizes definidas pelo SAAE de Atibaia. A água de consumo deverá atender os padrões de potabilidade definidos na legislação em vigor. Todo o sistema deverá estar implantado e em condições de operação por ocasião da ocupação dos lotes. Os esgotos sanitários no empreendimento deverão ser tratados e dispostos no solo, em sistemas individuais (um por lote), constituídos de tanque séptico, filtro anaeróbio e sumidouro, que deverão ser construídos de acordo com as normas NBR 7229 – “Projeto, Construção e Operação de Sistemas de Tanques Sépticos” e na norma NBR 13969 – “Tanques Sépticos – Unidade de Tratamento

continua no verso ...



Validé aqui
este documento

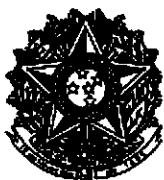
Prot.: 417410 - Mat.: 98347 - Página 02 de 07.

MATRÍCULA
98.347

FICHA
1
VERSO

Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos – Projeto, Construção e Operação”, ambas da ABNT. O Empreendedor deverá implantar os sistemas individuais (um por lote) e de tratamento e disposição final dos esgotos sanitários, de acordo com o projeto apresentado à CETESB e com as diretrizes definidas pelo SAAE. Os sistemas deverão estar implantados e em condições de operação, por ocasião da ocupação dos lotes. A operação e manutenção destes sistemas, inclusive a adequada disposição do lodo gerado, será de responsabilidade dos proprietários. Deverá constar nos contratos de compra e venda de cada lote a responsabilidade do comprador pela operação e manutenção do sistema individual de tratamento dos esgotos, implantado pelo empreendedor, inclusive a adequada destinação do lodo gerado, em sistemas licenciados pela CETESB. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento, incluindo os gerados nos sistemas individuais de tratamento de esgotos, deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas de poluição ambiental, ficando a cargo do empreendedor a responsabilidade pela destinação final adequada dos mesmos, conforme declaração apresentada. Deverão ser implantados dispositivos de drenagem de águas pluviais de forma a garantir o adequado escoamento das mesmas de acordo com projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal. Nos locais onde a declividade do terreno for igual ou superior a 30%, deverá ser atendido o disposto no Artigo 3º, inciso III da Lei Federal 6766/79. (ELEKTRO) – Os custos referentes aos atendimentos do empreendimento serão de responsabilidade do cliente, conforme legislação vigente. Sendo necessário remover ou retificar a Redes de Distribuição de Energia Elétrica no loteamento, por motivo de implantação do empreendimento sem a observância das exigências técnicas constantes no Certificado de Aprovação do GRAPROHAB e/ou por qualquer motivo não imputável à ELEKTRO, os custos daí decorrentes serão suportados integralmente pelo empreendedor, que também será o único responsável por eventuais sanções civis, penais e administrativas ou de qualquer outra natureza, aplicadas por quaisquer autoridades, autarquias e órgãos reguladores. O projeto elétrico deverá ser apresentado de acordo com as normas ND 12/1, ND 22/1 e ND 25/1 em tempo hábil para que possa ser analisado. Segundo o Manual de Arborização ELEKTRO, o interessado deverá plantar sob a rede de energia elétrica, as seguintes espécies: Canudo de Pito, Manduirana, Violeteira e Chal Chal. Do lado contrário a rede de energia deverá plantar as seguintes espécies: Quaresmeiras, Pata de Vaca, Oiti e Pimentinha. Em caso de supressão de vegetação para a instalação da rede de energia o interessado deverá apresentar

continua na ficha dois...



Validé aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 417410 - Mat.: 98347 - Página 03 de 07.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

98.347

FICHA

2

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

antecipadamente as licenças ambientais cabíveis. Se, para o Atendimento do empreendimento for necessária a travessia de propriedade pública ou privada, o interessado deverá apresentar antecipadamente as autorizações de passagem necessárias. Pela loteadora conforme CLÁUSULA SÉTIMA do contrato padão, foram impostas as seguintes restrições e compromissos: 1-) Os COMPRADOR (A) (S) se obrigam por si e seus sucessores ao cumprimento das seguintes restrições e compromissos, autorizando, inclusive, a transferência destas para a Escritura Definitiva de Compra e Venda, a saber: a)- não poderá ser edificado, qualquer tipo de construção, que atinja mais de 65% (sessenta e cinco por cento) da área total do lote; b)- ao efetivar a construção os COMPRADOR (A) (S) se obrigam a construir um reservatório de água, cisterna ou elevada, de no mínimo 2.000 litros; c)- Obedecer a um recuo frontal de no mínimo 4,00 m; d)- Obedecer a recuos laterais de no mínimo 2,00 m, mesmo que não haja aberturas voltadas para as divisas laterais, com exceção da garagem que poderá ser encostada em uma única divisa; e) – Se na residência houver edícula esta poderá ser edificada junto as divisas de fundo e laterais, respeitando o recuo de 3 metros de área verde não edificante da quadra A, tendo a mesma que ser térrea, não podendo ser usada como terraço ou solário, a parte de cima; f) – O fechamento lateral se fará através de muro, de tijolos, com altura mínima de 2,00 m; g) – A área mínima da construção principal nunca poderá ser inferior a 150,00 metros quadrados, e a mesma não poderá ser pré-fabricada; h) – As edificações terão que ser térreas ou no máximo de 02 (dois) pavimentos, não podendo a cumieira do telhado, ultrapassar a 8,00 m de altura; i) – Não é permitido a construção da edícula ou similares, anterior à construção do imóvel principal; j) – Obedecer todas as restrições relativas a iluminação, ventilação e de ocupação impostas pelo Código Sanitário Estadual, Código Civil Brasileiro e ou outra Legislação Municipal vigente; k) – Obriga-se, ainda, a implantar, em seu lote, sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos, constituído de fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro, de acordo com as normas NBR 7.229/93 e NBR 13.969/97 da ABNT. Atibaia, 14 de abril de 2009. O Escrevente Autorizado, Prenotação n. 216.816 de 19/02/2009, reapresentado em 06/03/2009.
Microfilme/Rolo: 4.000.

Marcos Antonio da Silva

Av.02/98.347 – Protocolo n. 350.481 de 24/11/2020, reap. em 15/12/2020 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro
(continua no verso)



Validé aqui
este documento

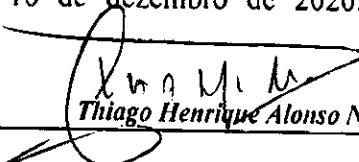
Prot.: 417410 - Mat.: 98347 - Página 04 de 07.

MATRÍCULA
98.347

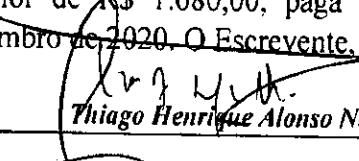
FICHA
02

VERSO

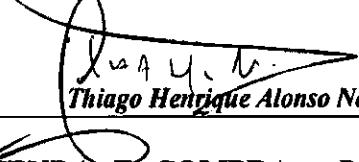
municipal sob número 17.182.019.00-0122780. Atibaia, 16 de dezembro de 2020. O Escrevente,
Selo digital: 120485331VB000185696HS206.


Thiago Henrique Alonso Netto

R.03/98.347 – Protocolo n. 350.481 de 24/11/2020, reap. em 15/12/2020 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Pela escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 25/05/2018, livro 1.175, folhas 41/51, no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, a proprietária QUINTAS DE ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, NIRE: 35219033144 JUCESP, já qualificada, atualmente com sede à Rua Novik, nº 163, B - Sala 01, Distrito Industrial, Salto-SP, deu em pagamento o imóvel aqui matriculado à A3 ADMINISTRAÇÃO E IMÓVEIS LIMITADA - EPP, CNPJ: 03.210.546/0001-65, NIRE: 35215122185 JUCESP, com sede à Estrada Municipal Iva350, nº 2305, Monte Serrat, Itupeva-SP, pelo valor de R\$ 22.635,89 do qual foi dado quitação. A transmitente apresentou no Tabelionato a Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Lei 8.212 de 24/06/1991. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 21095 no valor de R\$ 1.680,00, paga em 28/05/2018. Valor venal: R\$ 128.646,54. Atibaia, 16 de dezembro de 2020. O Escrevente,
Selo digital: 120485321RH000185698JC201.

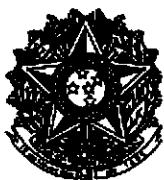

Thiago Henrique Alonso Netto

Av.04/98.347 – Protocolo n. 361.884 de 28/07/2021 - **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO** - Pela Alteração Contratual datada de 24/05/2019, registrada na JUCESP sob os nsº 3560274437-6 e 288.066/19-4 em 31/05/2019, a proprietária A3 ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA - EPP, em virtude da transformação de sociedade empresária limitada para empresa individual de responsabilidade limitada, teve sua denominação alterada para **GAL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI**, CNPJ: 03.210.546/0001-65, atualmente com sede à Rua Ângelo Bernucci, 447, sala 2, Centro, Jarinu-SP. Atibaia, 06 de agosto de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485331QJ000261978TN213.


Thiago Henrique Alonso Netto

R.05/98.347 – Protocolo n. 361.884 de 28/07/2021 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda, consórcio imobiliário, confissão de dívida, constituição de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, formalizado de acordo com *

(continua na ficha 03) 



Validé aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 417410 - Mat.: 98347 - Página 05 de 07.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

98.347

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

o artigo 45 da Lei 11.795/08 de 08/10/08 e artigo 23, combinado com o artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 09/07/2021, a proprietária GAL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI, NIRE: 3560274437-6 já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **MARCOS ROGÉRIO TRISTANTE**, brasileiro, engenheiro químico, RG: 26.578.605-8 SSP/SP, CPF: 252.169.698-61 e sua mulher **TATIANA MARIA DE GODOY TRISTANTE**, brasileira, pedagoga, CNH 02976099100 DETRAN/SP, RG 30971456 SSP/SP, CPF 275.331.808-52, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 04/06/2005, residentes e domiciliados à Avenida Piraporinha, nº 570, São Bernardo do Campo-SP, pelo preço de R\$ 200.000,00, sendo R\$ 20.000,00 de recursos próprios; e R\$ 180.000,00 mediante carta de crédito concedida pela EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, destinada à compra do imóvel. A transmitente apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Lei 8.212 de 24/06/1991. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 18457 no valor de R\$ 4.000,00, paga em 28/06/2021. Atibaia, 06 de agosto de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321ON000261979HE21Y.

Thiago Henrique Alonso Netto

R.06/98.347 – Protocolo n. 361.884 de 28/07/2021, reap. em 28/07/2020 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento no R.05, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, com sede à Alameda Europa, nº 150, Tamboré, Santana do Parnaíba-SP, CNPJ/MF. 58.113.812/0001-23, em garantia da dívida confessada por MARCOS ROGÉRIO TRISTANTE e sua mulher TATIANA MARIA DE GODOY TRISTANTE, mediante proposta de adesão e regulamento e seu ingresso no a) Grupo de Consórcio nº 0003212259; b) Grupo nº 000749; c) Cota: 0842; d) Contemplação através de: Sorteio; e) Data da Contemplação: 28/02/2020; f) Valor de crédito na data da contemplação: R\$ 259.400,00; g) Valor do crédito acrescido dos rendimentos financeiro na forma do § 1º artigo 24 da lei 11.795/08 R\$ 262.081,45; h) Quantias deduzidas do crédito (lance embutido): R\$ 0,00; i) Quantias deduzidas do crédito (taxa de cadastro): R\$ 2.594,00; j) Quantias deduzidas do crédito (taxa de avaliação): R\$ 740,00; k) Valor total disponível e atualizado da carta de crédito R\$ 259.552,55; l) Saldo devedor R\$ 290.073,70; m) % Percentual que falta amortizar: 84,5896%; n) % Pago amortizado: 15,4104%; o) Total de parcelas pagas: 036; p) Total de parcelas a pagar: 099; q) Taxa administrativa total: 20,0000%; r) Fundo de Reserva 2,0000%;

(continua no verso)



Validé aqui
este documento

Prot.: 417410 - Mat.: 98347 - Página 06 de 07.

MATRÍCULA

98.347

FICHA

03

s) Valor da próxima parcela R\$ 2.929,86; t) Data da Próximo Vencimento: 27/07/2021; a) Grupo de Consórcio nº 0005517293; b) Grupo nº 000744; c) Cota: 0624; d) Contemplação através de: Sorteio; e) Data da Contemplação: 14/05/2020; f) Valor de crédito na data da contemplação: R\$ 100.000,00; g) Valor do crédito acrescido dos rendimentos financeiro na forma do § 1º artigo 24 da lei 11.795/08 R\$ 101.152,46; h) Quantias deduzidas do crédito (lance embutido): R\$ 0,00; i) Quantias deduzidas do crédito (taxa de cadastro: R\$ 500,00; j) Quantias deduzidas do crédito (taxa de avaliação): R\$ 0,00; k) Valor total disponível e atualizado da carta de crédito R\$ 100.652,46; l) Saldo devedor R\$ 118.723,53; m) % Percentual que falta amortizar: 90,7628%; n) % Pago amortizado: 9,2372%; o) Total de parcelas pagas: 017; p) Total de parcelas a pagas: 113; q) Taxa administrativa total: 23,0000%; r) Fundo de Reserva 2,0000%; s) Valor da próxima parcela R\$ 1.050,15; t) Data da Próximo Vencimento: 12/07/2021. Valor total da dívida: R\$ 408.979,23. O imóvel foi avaliado em R\$ 172.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento, do qual uma via fica arquivada. Atibaia, 06 de agosto de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485321TW000261981MJ21E.

Thiago Henrique Alonso Netto

Av.07/98.347 – Protocolo n. 361.884 de 28/07/2021, reap. em 28/07/2020 - RESTRIÇÕES
– Conforme consta no título que originou o R.05 desta matrícula, a Alienação Fiduciária nele registrada foi feita em decorrência do Sistema de Consórcio, em nome da Administradora e credora fiduciária, na qualidade de gestora dos negócios do grupo e de mandatária de seus interesses; e, em conformidade com o disposto no artigo 5º parágrafo 5º da Lei Federal 11.795/2008, os bens e direitos adquiridos pela administradora/credora fiduciária em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I- Não integram o ativo da administradora; II não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III- não compõem o elenco de bens e direitos da administradora / credora fiduciária, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não podem ser dados em garantia de débito da administradora / credora fiduciária. Atibaia, 06 de agosto de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331DH000261982EY210.

Thiago Henrique Alonso Netto

(continua na ficha 04)



Validé aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 417410 - Mat.: 98347 - Página 07 de 07.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

98.347

FICHA

04

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

CNM: 120485.2.0098347-09

Av.08/98.347 – Protocolo n. 402.619 de 26/01/2024 - IN01116417C - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A propriedade do imóvel aqui matriculado ficou consolidada, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97, na fiduciária **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA** já qualificada no R.06, conforme requerimento datado de 12/07/2024, instruído com a certidão de notificação aos fiduciantes MARCOS ROGÉRIO TRISTANTE e TATIANA MARIA DE GODOY TRISTANTE, na qual consta que após transcorrido o prazo previsto no § 1º do art. 26, não houve a purgação da mora. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI nº 39250 no valor de R\$ 4.300,00 paga em 04/07/2024. Valor: R\$ 215.000,00. Atibaia, 25 de julho de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485331UC000581452WI24K.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

Av.09/98.347 – Protocolo eletrônico n. 417.410 de 12/12/2024 reap. em 26/12/2024 - AC004816757 - **LEILÕES NEGATIVOS** – Foram apresentadas para averbação, pela credora fiduciária EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, as atas dos dois Leilões negativos que ocorreram em 21/11/2024 e 22/11/2024, assinados pela leiloeira oficial Tatiana Hisa Sato, JUCESP nº 817. Atibaia, 07 de janeiro de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485331EH000629550NE25X.

Cláudio Bueno de Faria

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **98347** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 9 de janeiro de 2025.

Selo nº 1204853C3OD000629551SM258

Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

