



Valide 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.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 01 de 012.

CNM: 120485.2.0090032-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
90.032

FICHA
01

IMÓVEL: LOTE 02 DA QUADRA H, com a área de 1.000,00 m², do loteamento **TERRAS DA FAZENDA SANTANA I**, situado no bairro do Tanque, Polo Urbano III, deste município e comarca de Atibaia, Medindo 20,00 m de frente para a Rua Quatro, quem da referida rua olha para o lote, do lado direito mede 50,00 m que confronta com o lote 3, do lado esquerdo mede 50,00 m e confronta com a com o lote 1, no fundo mede 20,00 m que confronta com a Área de Ítalo Forestieri.

PROPRIETÁRIA: - ATLANTICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA, CNPJ nº 05.196.406/0001-05, empresa estabelecida à rua Dr. Ivo Define Frasca, n. 18, Térreo, Vila Olímpia, Município e Estado de São Paulo.

TÍTULO AQUISITIVO: R.3/73.893; R.2/73.894, 70.865 e 71.860 de 25/02/2003; atualmente matrícula 84.628 de 14/04/2003, loteamento registrado sob n. 3/M.84.628, de 24/05/2005 - Livro 2 - Registro Geral.

Atibaia, 5 de janeiro de 2006.

O Escrevente Autorizado,

EMERSON LUÍS LADINI

Av.1 - RESTRIÇÕES - Conforme registro do loteamento efetivado sob n. 3 na matrícula n. 84.628, em 24/5/2005, do contrato padrão arquivado, foram previstas as seguintes restrições urbanísticas, são condições essenciais do loteamento **TERRAS DA FAZENDA SANTANA I** e que deverão ser transcritas em todos os títulos públicos ou particulares, que tiverem por objeto lotes do mencionado loteamento, e que deverão ser respeitadas pelos ora contratantes, seus herdeiros e sucessores, conforme contrato padrão, nas cláusulas 6ª, 7ª, 8ª e 9ª a saber: **CLÁUSULA SEXTA** - O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(es) entram a partir da data de assinatura deste contrato na posse precária do imóvel compromissado exercendo-a a título precário em nome da PROMITENTE VENDEDORA, até que lhes seja outorgada a retro prometida escritura pública, ficando contudo obrigados a respeitar as condições de uso e ocupação previstas neste compromisso, e a defender o imóvel compromissado de qualquer ameaça, turbção, ou esbulho de terceiros, caso em que deverá tomar todas as providências que a integridade do imóvel exigir, inclusive as judiciais, respondendo por qualquer prejuízo ou perda resultante de sua culpa na defesa da posse ora transmitida. **CLÁUSULA SÉTIMA:** a) Os PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas; b) Os projetos necessários as construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. c) Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 02 de 012.

CNM: 120485.2.0090032-25

MATRÍCULA
90.032

FICHA
01
VERSO

bem como antes da ligação na rede de distribuição de água potável a ser primeiramente implantada no empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal; d) Os PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) respondem por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(am); e) Fica estabelecido que tanto a PROMITENTE VENDEDORA como quaisquer dos compradores, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato. CLÁUSULA OITAVA - a) Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo como a aprovação dos projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e seus sucessores, sendo que as partes desde já autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis à proceder a averbação destas obrigações; - a.1) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento; PARÁGRAFO PRIMEIRO - a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a este novo lote resultante; - b) O(s) PROMISSÁRIO(s) COMPRADOR(es) têm ciência de que não é permitido o desdobro ou qualquer espécie de parcelamento do lote objeto deste compromisso e que o mesmo só será possível se a legislação municipal assim o permitir. Sendo que, neste caso, todas as despesas geradas com o respectivo parcelamento serão únicas e exclusivas de responsabilidade do(s) PROMISSÁRIO(s) COMPRADOR(es); - c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes a venda ou locação do imóvel; - d) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos na vizinhança; e) Enquanto não edificarem, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; - e.1) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide 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.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 03 de 012.

CNM: 120485.2.0090032-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
90.032

FICHA
02

do presente. - **PARÁGRAFO SEGUNDO** - a) As construções deverão ser exclusivamente de alvenaria, sendo expressamente proibido, portanto, a construção de casas pré-fabricadas de madeira, mistas, etc; - b) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser encaminhado para análise e aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e empregados; - b.1) Para a referida análise deverão ser apresentados, 3(três) jogos de plantas, com levantamento planialtimétrico, plantas baixas, plantas de cobertura, 2 (dois) cortes, 2 (duas) fachadas, detalhes e tabelas necessárias e 3 (três) jogos de memoriais, descritivo e de cálculos da fossa séptica e sumidouro, com desenho esquemático e da piscina quando existir. - c) Não será permitida construção de prédio não residencial, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao da moradia, exceto nos lotes destinados para tais fins; - d) Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com exceção de torres, mirantes, caixas d'água e portaria, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal; - e) Além dos dois pavimentos mencionados no item "d" acima, serão tolerados um porão e um sótão, quando aquele for necessário pela topografia do terreno e este por estilo arquitetônico; - f) A área de construção deverá ter: f.1) No mínimo 100,00 m² (cem metros quadrados) para casas de alvenaria; - f.2) No máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento igual a 1(um); f.3) Área de projeção sobre o(s) lote(s) não superior a metade da área do(s) respectivo(s) lote(s), isto é, taxa de ocupação igual a 0,5 (meio); f.4) A edícula, em qualquer caso, incorporada ao corpo da construção principal; g) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a Expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais ou uso de guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença; h) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal; - i) Qualquer obra que 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, mesmo executada nos limites do(s) lote(s) ora compromissado(s), deverão ser previamente autorizado(s). A inobservância por parte dos PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade as autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargos das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes; j) Quando realizarem edificação no(s) lote(s),

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

Prot.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 04 de 012.

CNM: 120485.2.0090032-25

MATRÍCULA
90.032

FICHA
02

VERSO

respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obrigam-se também a: j.1) Manter a área da calçada em frente ao lote totalmente gramada; j.2) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; nas linha divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 6 m (seis metros), correspondentes ao recuo de frente, plantar sebes vivas, com altura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), podendo a partir desse ponto, utilizar outro tipo de cerca divisória, que não seja arame, pelo restante da extensão das divisas laterais e de fundo, com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros); - k) Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades, sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar; - l) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida; - m) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem aos futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) observar o seguinte: m.1) Para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do Órgão competente quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida; m.2) O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) plantar pelo menos duas árvores em cada lote, onde não houver a existência de árvores.

PARÁGRAFO TERCEIRO a) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: Recuo de frente 6m (seis metros) a partir do alinhamento; Recuo de fundo 5m (cinco metros), medidos da divisa aos fundos; Recuos laterais 1,50m (um metro e meio), de cada lado. a.1) Todos os recuos mencionados no item "a" acima serão contados a partir da alvenaria; b) No caso de existência de abrigo para auto, sua construção poderá encostar em uma das divisas laterais, não podendo a altura ultrapassar 3,00m (três metros) e comprimento máximo de 6,00m; c) Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil ou portões ao longo do alinhamento de frente e nas laterais da faixa que compreende o recuo frontal do lote. A partir da faixa de recuo frontal, poderá haver muro nas laterais e nos fundos, desde que a sua altura não ultrapasse a 1,80 (um metro e oitenta centímetros); d) A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ser outra utilização; e) Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: - Para a rua principal: 6,00 m (seis metros); - Para a secundária: 3,00 m (três metros); - Aos fundos: 5,00 m (cinco metros); - Lateral: 1,50m (um metro e meio); e.1) Entende-se por rua principal a de menor testada do lote e por rua secundária aquela voltada para a maior dimensão do lote;

CLAUSULA NONA Serão implantados no loteamento os melhoramentos abaixo relacionados: a) Abertura de Vias Públicas; b) Locação de Terrenos; c) Drenagem; d) Terraplanagem; e) Guias e Sarjetas de concreto; f) Rede de Água Potável; g) Rede de

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide 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.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 05 de 012.

CNM: 120485.2.0090032-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
90.032

FICHA
03

Energia Elétrica, com postes de concreto; h) Arborização de Vias e Praças; i) Pavimentação Asfáltica. a.) Os melhoramentos referidos nos itens acima serão realizados de conformidade com o cronograma físico de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Atibaia; b) A manutenção do sistema de segurança e a manutenção das obras acima relacionadas e benfeitorias existentes no loteamento e outras que vierem a ser executadas e implantadas terão seus custos rateados por todos os titulares de direito sobre os lotes constantes do loteamento "Terras da Fazenda Santana I"; c) Caberá, também, ao (s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), quando for o caso, a responsabilidade pela implantação do sistema individual de tratamento e disposição de esgotos gerados, constituído de fossa séptica e filtro aeróbio conforme as normas NBR 7229/82, NBR 7229/93 e NBR 13969/97 da ABNT, cujo projeto será fornecido pelo empreendedor. Foram impostas também, pelo GRAPROHAB, restrições ao loteamento no Ato de Aprovação de 17/02/2004 Certificado n. 066/2004, pela CETESB foram previstas as seguintes restrições: (SAÚDE) - A dispensa de análise por parte da SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE, se dá por força do Decreto Estadual 41913 de 02/07/97, ficando o município responsável pela observância à Lei 6766/79 e às Normas Sanitárias vigentes, de acordo com as competências e atribuições estabelecidas para o Sistema Único de Saúde (SUS). (SMA) - Preservar os indivíduos arbóreos de Paineira que encontram-se dispersos pelas quadras A, B e C. Obter anuência do IBAMA, no que se refere a supressão de vegetação nativa em estágio inicial de regeneração (lotes 2 a 6, Quadra B). Manter o fragmento de mata nativa que atualmente ocupam parcialmente os lotes 1 e 2 da quadra A. Obter outorga do DAEE para a transposição do curso d'água onde será aberta a rua 2. (CETESB) - O sistema de abastecimento de água, envolvendo poços e rede de distribuição, deverá estar em condições de operação antes da ocupação do empreendimento. Os despejos líquidos de origem doméstica deverão ser tratados e dispostos em sistemas constituídos de fossa séptica, filtro anaeróbio e poços sumidouros (2 unidades), sistemas esses dimensionados de acordo com as Normas ABNT 7229/93 e 13969/97. Conforme previsto no projeto do loteamento, cada lote deverá ter seu próprio sistema, sendo do empreendedor a responsabilidade pela instalação, operação e manutenção desses sistemas, conforme declaração apresentada a CETESB. Deverão ser implantadas obras de infra-estrutura para permitir a drenagem adequada das águas pluviais e evitar a erosão das ruas. Os resíduos sólidos gerados pelo empreendimento, assim como aqueles dos sistemas de tratamento de esgotos doméstico, deverão ser adequadamente dispostos, de modo a não causar danos ao meio ambiente, atendendo ao disposto no artigo 51 do citado Regulamento. A análise e aprovação no âmbito da CETESB refere-se à Licença Prévia e à Licença de Instalação. O empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de emissão do Certificado de Aprovação do GRAPROHAB, sob pena de caducidade da aprovação concedida, conforme disposto no Parágrafo 1º do Artigo 70, do Regulamento da Lei Estadual nº 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 06 de 012.

CNM: 120485.2.0090032-25

MATRÍCULA
90.032

FICHA
03

VERSO

8468/76, alterado pelo Decreto Estadual nº 47397/2002. Depois da implantação da infraestrutura e antes da ocupação do empreendimento, o interessado deverá requerer a Licença de Operação à CETESB, conforme disposto no Artigo .62 do Regulamento da Lei Estadual nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8468/76, alterado pelo Decreto nº 47397/2002. (ELEKTRO) - Os custos referentes ao atendimento do empreendimento, serão de responsabilidade do cliente, conforme legislação vigente. Sendo necessário remover ou retificar a Rede 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 natureza, aplicadas por quaisquer autoridades, autarquias e órgãos reguladores. A instalação da rede de distribuição está condicionada à aprovação da travessia de Linha de Transmissão por parte de Furnas. Nos pontos onde há vegetação densa, se houver necessidade da rede compacta de energia elétrica, os custos de implantação serão de responsabilidade do empreendedor. No projeto de arborização urbana, no plantio sob a rede de energia elétrica deverá ser substituída a espécie sibipiruna por resedá, flamboyanzinho. As espécies de quaresmeira devem ser plantadas do lado contrário à rede de energia elétrica. Atibaia, 5 de janeiro de 2006. O Escrevente Autorizado,

EMERSON LUIS LADINI

R.2 - VENDA E COMPRA - Por escritura de 27/12/2005, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, (Livro 911, folhas 386/397), a proprietária Atlantica Empreendimentos e Participações Ltda., transmitiu o imóvel desta matrícula a **EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS NOSSA SENHORA DO CARMO S/C LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. Sob n. 51.911.113/0001-80, com sede em Campo Limpo Paulista/SP., na Avenida Alfred Krupp, n. 327, conjunto 4 A, Centro, pelo preço de R\$. 1.290,00. A transmitente apresentou no tabelionato a CND/INSS. n. 799362005-21003030 com validade até 16/06/2006 e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, n. 2C5C.0587.742D.FD53, com validade até 28/12/2005. CND/REA n. 2006 de 06/07/2005. Atibaia, 5 de janeiro de 2006. O Escrevente Autorizado,

EMERSON LUIS LADINI

Av.3/90.032 - Protocolo n. 225.698 de 02/02/2010

- **INSCRIÇÃO CADASTRAL** -

O imóvel desta matrícula encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número **17.127.002.00-0116199**. Atibaia, 11 de fevereiro de 2010. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

(continua na ficha 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide 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.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 07 de 012.

CNM: 120485.2.0090032-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

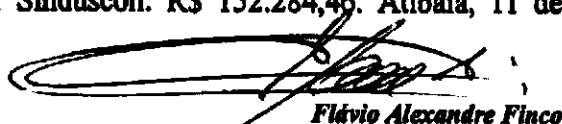
MATRÍCULA
90.032

FICHA
04

Av.4/90.032 - Protocolo n. 225.698 de 02/02/2010

- EDIFICAÇÃO -

Nos termos do requerimento feito pela proprietária **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NOSSA SENHORA DO CARMO S/C LTDA**, já qualificada, em 01/02/2010, instruído com Certidão de Habite-se expedida pela Prefeitura Municipal de Atibaia em 01/12/2009, Processo nº 35.407/09 JP 25.706/09, e CND do INSS nº 031642010-21042010, emitida em 26/01/2010, foi edificado no imóvel aqui matriculado, um **prédio residencial sob nº 25 da Rua Quatro**, com área de 148,45 m². Valor Sinduscon: R\$ 152.284,46. Atibaia, 11 de fevereiro de 2010. O Escrevente,


Flávio Alexandre Finco

R.05/90.032 - Protocolo nº 229.990 de 09/06/2010, reapres. 17/06/2010 - VENDA E COMPRA - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 08 de junho de 2010, contrato nº 155550264644, a proprietária **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NOSSA SENHORA DO CARMO S/C LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula à **MILTON OREL**, brasileiro, médico, RG: 23.250.617-6-SSP/SP, CPF: 301.575.518-81, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **TALLY KARLIK OREL**, brasileira, odontologista, RG: 18.759.454-5-SSP/SP, CPF: 248.425.688-44, residentes e domiciliados na Rua Correia de Lemos, nº 587, ap. 21, Chácara Inglesa, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 280.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 52.000,00 com recursos próprios, quitados; e, o restante, R\$ 228.000,00 mediante financiamento concedido pela CEF, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 25 de junho de 2010. O Escrevente,


Flávio Alexandre Finco

R.06/90.032 - Protocolo nº 229.990 de 09/06/2010, reapres. 17/06/2010 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05, o imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ-4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 08 de 012.

CNM: 120485.2.0090032-25

MATRÍCULA
90.032

FICHA
04

por esta concedido aos compradores e devedores fiduciantes MILTON OREL e TALLY KARLIK OREL, no valor de R\$ 228.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade da cláusula sexta do contrato. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 360 meses; taxa anual de juros nominal: 10,0262%; efetiva: 10,5000% - Encargo inicial: Prestação: R\$ 2.538,30; Seguros: R\$ 62,85; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 2.626,15. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 08/07/2010. O imóvel foi avaliado em R\$ 317.000,00, 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: 60 (sessenta) 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, 25 de junho de 2010. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

Av.07/90.032 - Protocolo n. 290.379 de 24/07/2015 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária, passada em Diadema-SP, em 22/12/2014, foi autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, o **CANCELAMENTO DO R.06** nesta matrícula, em virtude de liquidação da dívida. Valor R\$ 228.000,00. Atibaia, 31 de julho de 2015. O Escrevente,

Luis Felipe Julio

★ **R.08/90.032** - Protocolo nº 346.262 de 24/08/2020 - **DOAÇÃO** - **Título:** Escritura pública de doação, lavrada em 28 de julho de 2020, no 1º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 4.713, folhas 293. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Doadores:** MILTON OREL e sua mulher TALLY KARLIK OREL, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados à Rua Bartira, nº 1.222, apartamento 171, Perdizes, São Paulo-SP. **Donatários:** irmã e cunhado **KAREN BEATRIZ KARLIK MUNOZ**, brasileira, empresária, RG 16.322.049-9 SSP/SP, CPF 152.914.748-40 e seu marido **RODOLPHO MUNOZ**, brasileiro, empresário, RG 18.514.438-X SSP/SP, CPF 128.590.548-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Talmud Thora, nº 238, apartamento 71, São Paulo-SP. **Valor estimado:** R\$ 280.000,00. **Observações:** Consta na
(continua na ficha 05)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide 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.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 09 de 012.

CNM: 120485.2.0000032-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
90.032

FICHA
05

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

escritura o recolhimento do ITCMD. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor venal R\$ 508.308,49. Atibaia, 01 de setembro de 2020. O Escrevente, Selo digital: 120485321JY000153435BB20Y.

Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto

R.09/90.032 - Protocolo nº 346.263 de 24/08/2020 - **VENDA E COMPRA** - **Título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 28 de julho de 2020, no 1º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 4.713, folhas 307. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitentes:** KAREN BEATRIZ KARLIK MUNOZ e seu marido RODOLPHO MUNOZ, já qualificados. **Adquirentes:** 1º) **ROBSON CARLOS LOPES DE MORAES**, brasileiro, solteiro, maior, designer, RG: 27.874.391 SSP/SP, CPF: 285.485.678-30; e 2º) **RICARDO LOPES DE MORAES**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG: 27.874.392 SSP/SP, CPF: 304.833.728-89, residentes e domiciliados à Rua Pedro Rodrigues, nº 51, Monte Carlo, São Paulo-SP. **Preço:** R\$ 510.000,00 do qual foi dado quitação. **Observações:** Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 10397 no valor de R\$ 10.200,00 paga em 27/07/2020. Atibaia, 01 de setembro de 2020. O Escrevente,

Selo digital: 120485321YR000153438IU20V.

Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto

Av.10/90.032 - Ex officio - **ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO** - Conforme Lei Municipal nº 4.345/2015, a Rua 04, para a qual o imóvel aqui matriculado faz frente, passou a denominar-se **Rua Líbano**. Atibaia, 09 de abril de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485331EB000550453BR24Q.

Cláudio Bueno de Faria
Cláudio Bueno de Faria

R.11/90.032 - Protocolo n. 404.906 de 22/03/2024 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia, no âmbito do SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 11 de março de 2024, contrato nº 9168515, os proprietários 1) **ROBSON CARLOS LOPES DE MORAES**, atualmente residente e domiciliada à Avenida Tucuruvi, nº 1, Tucuruvi, São Paulo-SP; e 2) **RICARDO LOPES DE MORAES**, atualmente residente e domiciliado Rua Líbano, nº 2, loteamento Fazenda S, Atibaia-SP, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado a **ANGELO CELISBERTO**, brasileiro, médico veterinário, RG:

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 010 de 012.

CNN: 120485 2 0090032 25

MATRÍCULA

90.032

FICHA

05

32612942 SSP/SP, CPF: 299.836.848-45, e sua mulher **INGRID THAYNA RODRIGUES CELISBERTO**, brasileira, do lar, RG 52341031 SSP/SP, CPF 565.289.438-50, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Alvares Cabral, nº 185, Casa 1, Santa Terezinha, Santo André-SP, pelo preço de R\$ 1.290.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 258.000,00 pago no ato; e, o restante, R\$ 1.032.000,00 mediante financiamento concedido pelo BANCO BRADESCO S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 37433 no valor de R\$ 10.320,00, paga em 18/03/2024, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que se trata da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 09 de abril de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321TO000550454RS240.

Cláudio Bueno de Faria

R.12/90.032 - Protocolo n. 404.906 de 22/03/2024 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do mesmo instrumento no R.11, 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 ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ/MF. 60.746.948/0001-12, em garantia do financiamento por este concedido aos compradores e devedores fiduciários ANGELO CELISBERTO e sua mulher INGRID THAYNA RODRIGUES CELISBERTO, já qualificados, no valor de R\$ 1.032.000,00, destinados à integralização do preço do imóvel, que serão reembolsados no prazo de 420 meses, Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$ 11.071,81; Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 227,84; Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 76,45; Valor da taxa de administração: R\$ 25,00; Valor total do encargo mensal na assinatura do contrato R\$ 11.401,10, vencendo-se a primeira prestação em 11/04/2024, incidindo de juros: nominal 10,0171 a.a; efetivo 10.4900% a.a; sistema de amortização: SAC. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.390.000,00 inclusive para fins de leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 30 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. Atibaia, 09 de abril de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321WI000550455IN24H.

Cláudio Bueno de Faria

(continua na ficha 06)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ-4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide 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.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 011 de 012.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

90.032

FICHA

06

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

Av.13/90.032 – Protocolo n. 407.449 de 09/05/2024 - **AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento datado de 23/04/2024, instruído com Alvará de Habite-se por Regularização expedida pela Prefeitura Municipal de Atibaia em 17/04/2024, processo digital nº 537/2024, e CND do INSS código CC91.B9B0.6A12.4B74, emitida em 08/05/2024, o prédio residencial edificado no imóvel aqui matriculado foi ampliado em mais **78,90 m²**, totalizando **227,35 m²** de área construída. Valor Sinduscon R\$ 185.822,91. Valor Atribuído R\$ 185.734,55. Atibaia, 17 de maio de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331CC000562397JA246.

Thiago Henrique Alonso Netto

Av.14/90.032 – Protocolo n. 436.054 de 23/02/2026 - IN01544609C - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A propriedade do imóvel aqui matriculado ficou consolidada, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97, no fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado no R.12, conforme requerimento datado de 20/05/2026, instruído com a certidão de notificação aos fiduciantes ANGELO CELISBERTO e INGRID THAYNA RODRIGUES CELISBERTO, na qual consta que após transcorrido o prazo previsto no § 1º do art. 26, não houve a purgação da mora e tendo decorrido 30 dias após a expiração do prazo para purgação, previsto no § 1º do art. 26-A da mesma Lei. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI nº 16459292/2026 no valor de R\$ 27.800,00 paga em 26/05/2026. Valor: R\$ 1.390.000,00. Atibaia, 29 de maio de 2026. O Escrevente, Selo digital: 120485331WY000773155JN26R.

Arthur Henrique Celante

Av.15/90.032 – Protocolo eletrônico n. 442.525 de 10/08/2026 reap. em 18/08/2026 - AC015994183 - **LEILÕES NEGATIVOS** – Foram apresentadas para averbação, pelo credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A., as atas dos dois Leilões negativos que ocorreram em 30/07/2026 e 31/07/2026 e 17/07/2026, assinados pelo leiloeiro oficial Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, JUCEMA nº 12/96, bem como termo de quitação da dívida datado de 05/08/2026, pela credora fiduciária aos devedores ANGELO CELISBERTO e sua mulher INGRID THAYNA RODRIGUES CELISBERTO. Atibaia, 26 de agosto de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331AY000798675FJ26R.

Francisco José de Camargo Viana

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 442525 - Mat.: 90032 - Página 012 de 012.

MATRÍCULA

FICHA

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **90032** 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, 28 de agosto de 2026.

Selo nº 1204853C3BM0007986761E26N
Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 45,88	R\$: 13,04	R\$: 8,92	R\$: 2,41	R\$: 3,15	R\$: 2,20	R\$: 0,92	R\$: 76,52
Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").							



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7ZVJ4VUJ5-AA9PX-2VKCQ>