



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.: 438945 - Mat.: 129493 - Página 01 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

129.493

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

IMÓVEL: LOTE 4 da QUADRA 21, do loteamento **RESIDENCIAL JARDINS DA CATALUNHA**, situado no bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com frente para Rua 08 onde mede 7,00m em curva de raio 255,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 25,00m do lado direito, 25,00m do lado esquerdo e 7,69m em curva de raio 280,00m nos fundos, confrontando do lado direito com Lote 5, do lado esquerdo com Lote 3 e nos fundos com Lote 41, perfazendo uma superfície total de **183,58 m²**.

ÁREA NON AEDIFICANDI: O lote possui uma faixa Non Aedificandi no lado esquerdo com largura de 1,50m.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.139.022.00-0103041.

PROPRIETÁRIA: FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, CNPJ 10.543.689/0001-54, com sede à Avenida Prefeito Antonio Julio de Toledo Garcia Lopes, Sítio Irmãos Ferreira, bairro Caetetuba, Atibaia-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3 na matrícula 93.088; R.11 na matrícula 93.089; R.5 na matrícula 93.090; R.4 na matrícula 93.091; R.2 na matrícula 93.092; R.15 na matrícula 93.093; R.4 nas matrículas 93.094 e 93.095; e R.7 na matrícula 93.096, todos de 31/08/2010, posterior matrícula 101.872, R.02 (Loteamento) desta data, no Livro 2 – Registro Geral. Atibaia, 28 de maio de 2019.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 329.066 de 25/02/2019, reap. em 08/03/2019)

Selo digital: 120485311UF000052010RQ19R.

Flávio Alexandre Finco

Av.01/129.493 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Conforme contrato padrão arquivado nesta serventia e R.02 na matrícula nº 101.872, as restrições urbanísticas para o loteamento **RESIDENCIAL JARDINS DA CATALUNHA**, são as seguintes: Cláusula 11.1 - O **COMPRADOR** de lote a jusante obriga-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem de canalizações de água potável, esgotamento sanitário e águas pluviais numa das laterais. 11.2- Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do lote, fica a critério do **COMPRADOR** a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por sua conta. 11.3- Em razão da eventual passagem de águas pluviais ou potável dos lotes a montante pela lateral de lotes a jusante, conforme previsto na item 11.1 retro, todos os lotes terão uma faixa em uma das laterais “non aedificandi” na largura de mínimos 1,00 metro por toda a extensão, da frente aos fundos. 11.4- O lote com divisa para sistema de áreas verdes, ou outras áreas, não poderá se utilizar de acesso por estes locais. Atibaia, 28 de maio de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485331CE000052647FK19K.

Flávio Alexandre Finco

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8CVQ4-QVU4C-888GN-W9W6A>

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.: 438945 - Mat.: 129493 - Página 02 de 05.

MATRÍCULA

129.493

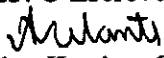
FICHA

01

Av.02/129.493 – Protocolo n. 386.331 de 06/01/2023 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.267.004.00-0136413. Atibaia, 30 de janeiro de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331DJ000425396MY23R.


Arthur Henrique Celante

R.03/129.493 – Protocolo n. 386.331 de 06/01/2023 - **VENDA E COMPRA** - Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, formalizado de acordo com o artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, datado de 20 de julho de 2021, a proprietária FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, NIRE: 35222710160 JUCESP, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **WE - WERTHEIM ENGENHARIA LTDA**, CNPJ: 32.109.874/0001-78, NIRE: 35235399841 JUCESP, com sede à Rua Tabapua, nº 627, Itaim Bibi, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 118.680,00, pagos da seguinte forma: valor da comissão de corretagem: R\$ 5.934,00, a ser paga em 20/07/2021; e, o restante, R\$ 112.746,00 mediante financiamento concedido. A transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efeito de 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 29784 no valor de R\$ 2.373,60 paga em 19/12/2022. Atibaia, 30 de janeiro de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485321FN000425397FK23I.


Arthur Henrique Celante

R.04/129.493 – Protocolo n. 386.331 de 06/01/2023 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento mencionado no R.03, a proprietária WE - WERTHEIM ENGENHARIA LTDA, constituiu o imóvel aqui matriculado em propriedade fiduciária na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferiram sua propriedade resolúvel à FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, em garantia do financiamento por esta concedido, no valor de R\$ 112.746,00, sendo: a entrada no valor de R\$ 5.934,00 a ser paga em 20/07/2021; e, o restante, R\$ 106.812,00 a ser pago em 180 parcelas, no valor de R\$ 1.045,57 cada uma, com incidência de reajustamento monetário mensal pela variação do IPCA-IBGE, que serão acrescidas de juros de 8,7311% a.a. ou 0,7000% a.m, sendo a primeira com vencimento em 20/08/2021, e as demais no mesmo dias dos meses subsequentes. Sistema de amortização: PRICE. Valor do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 194.136,60. No caso de mora superior a 30 dias da data de pagamento de qualquer das parcelas da dívida, os

(continua na ficha 02) 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8CVQ4-QVU4C-888GN-W9W6A>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

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.: 438945 - Mat.: 129493 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

129.493

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

devedores serão constituídos em mora para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei n. 9.514/97. 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, 30 de janeiro de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485321AF000425398HO23O.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

Av.05/129.493 – Protocolo n. 415.453 de 24/10/2024 - **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento datado de 14/10/2024, instruído com Alvará de Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP em 13/08/2024, protocolo digital nº 1.461/2024 e processo digital nº 23.420/2022, e CND do INSS código F57D.0564.1ECB.0DEE, emitida em 21/10/2024, foi edificada no imóvel aqui matriculado uma residência sob nº **887 da Rua Oito**, com a área construída de **88,78 m²**. Valor atribuído R\$ 510.000,00. Valor Sinduscon R\$ 215.465,50. Atibaia, 31 de outubro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331EI000611907WG24E.

Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto

Av.06/129.493 – Protocolo n. 416.425 de 19/11/2024 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** – Pelo Termo de Quitação, passado na cidade de São Paulo-SP em 11/11/2024, foi autorizado pela credora FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, o **CANCELAMENTO DO R.04** nesta matrícula, em virtude da quitação da dívida. Valor R\$ 112.746,00. Atibaia, 25 de novembro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331IK000618360SO243.

Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto

R.07/129.493 – Protocolo n. 416.897 de 02/12/2024 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 21 de novembro de 2024, contrato nº 9212776, a proprietária WE - WERTHEIM ENGENHARIA LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **ROBERTA KARINE SANTANA CAGLIARI**, brasileira, jornalista, RG: 48354297 SSP/SP, CPF:

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8CVQ4-QVU4C-888GN-W9W6A>

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.: 438945 - Mat.: 129493 - Página 04 de 05.

MATRÍCULA

129.493

FICHA

02

399.862.298-55, e seu marido **LUCAS CAGLIARI**, brasileiro, radialista, RG 35508551 SSP/SP, CPF 393.832.138-50, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua General Camara, nº 1, Vila Humaita, Santo André-SP, pelo preço de R\$ 630.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 140.000,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 490.000,00 mediante financiamento concedido pelo BANCO BRADESCO S.A., destinado à integralização do preço 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 guia de ITBI nº 00000000003333930/2024 no valor de R\$ 5.250,00, paga em 03/12/2024. Atibaia, 05 de dezembro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321RB000620816IM24Z.

Cláudio Bueno de Faria

R.08/129.493 - Protocolo n. 416.897 de 02/12/2024 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do mesmo instrumento no R.07, 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 fiduciantes ROBERTA KARINE SANTANA CAGLIARI e seu marido LUCAS CAGLIARI, já qualificados, no valor de R\$ 490.000,00, destinados à integralização do preço do imóvel, e R\$ 32.000,00 destinados às despesas acessórias ao financiamento. Valor total do financiamento: R\$ 522.000,00, que serão reembolsados no prazo de 420 meses. Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$ 5.600,28; Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 79,94; Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 32,00; Valor da taxa de administração: R\$ 25,00. Valor total do encargo mensal na assinatura do contrato R\$ 5.737,22, vencendo-se a primeira prestação em 21/12/2024, incidindo de juros: nominal 10,0171% a.a; efetivo 10,4900% a.a; sistema de amortização: SAC. O imóvel foi avaliado em R\$ 640.000,00 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 (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. Atibaia, 05 de dezembro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321SU000620817CH24T.

Cláudio Bueno de Faria

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8CVQ4-QVU4C-888GN-W9W6A>

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.: 438945 - Mat.: 129493 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

129.493

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

Av.09/129.493 – Protocolo n. 438.945 de 08/05/2026 - IN01593447C - **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.08, conforme requerimento datado de 21/07/2026, instruído com a certidão de notificação aos fiduciantes ROBERTA KARINE SANTANA CAGLIARI e LUCAS CAGLIARI, 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 16520246/2026 no valor de R\$ 12.800,00 paga em 14/07/2026. Valor: R\$ 640.000,00. Atibaia, 06 de agosto de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331PR000792462CQ269.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **129493** 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, Pamela Pedroso Netto Rosset.

Atibaia-SP, 10 de agosto de 2026.

Selo nº 1204853C3PF000792463GM263

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/8CVQ4-QVU4C-888GN-W9W6A>

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