



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.: 421513 - Mat.: 82988 - Página 01 de 06.

CNM: 120485.2.0082988-11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
82.988

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:- Sub-lote 32-B, desdobrado do lote 32 da quadra 52, do loteamento denominado "JARDIM PAULISTA", perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP., com a área de 304,00 m2., ou sejam linearmente 8,50 metros de frente para a Rua Lorena; 7,00 metros nos fundos, onde confronta com parte do lote nº. 19; por 41,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº. 31; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 43,50 metros e confronta com o Sub-Lote 32-A.

PROPRIETÁRIO:- CARLOS EDUARDO DE ARAUJO, RG. nº. 18.332.433-X-SP., CPF. nº. 114.554.728/16, brasileiro, solteiro, maior, bancário, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, na Rua João Fraissat, nº. 56, Vila Romana.

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro 02, de 05/abril/2000 e Av.4 (DESDOBRO) desta data, na matrícula nº. 31.819, livro 02, Registro Geral.

Atibaia, 13 de setembro de 2002.

O Escrevente Autorizado

(Microfilme nº. 170.796 de 09/09/2002 - Rolo nº. 2.397).

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

R.1/82.988 - VENDA e COMPRA - Pela escritura de venda e compra, lavrada aos 07.11.2002, no 1º Tabelionato de Notas local - (Lv. 855, f. 017), o proprietário Carlos Eduardo de Araujo (já qualificado), representado por seu procurador, Delson Luis Esteves Sanches, RG: 20.002.684-7/SP., CIC: 067.354.208/45, brasileiro, casado fisioterapeuta, domiciliado e residente nesta cidade de Atibaia, na Rua Alcebíades Chica-roni, n. 178, Jd. do Alvinópolis, nos termos da procuração lavrada no mesmo Tabelionato, em 25 de junho de 2002, Lv. 845, fls. 102, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a LUIS FERNANDO BORDIN HERLINGER, RG: 18.469.583-1/SP., CIC: 142.609.778/65, brasileiro, publicitário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com VILMA DAFFRE HERLINGER, RG: 4.238.929-X/SP., CIC: 894.634.808/97, brasileira, pedagoga, domiciliado e residente em Cotia/SP., na Rua Diogo Alves, n. 1074, Casa 67,

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5HW9-VBQRM-QBK76-3QZTW>

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.: 421513 - Mat.: 82988 - Página 02 de 06.

CNM: 120485.2.0082988-11

MATRÍCULA
82.988

FICHA
1

VERSO

(CONTINUAÇÃO...)

pelo preço de R\$. 3.700,00. Atibaia, 26 de novembro de 2002.

O Escrevente,

(Protocolo 172311, de 19.11/Rolo 2447)

Ererson Luís Ladini

Av.2-82.988 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura sob o nº. 03.096.028.00-0014258. Atibaia, 02 de junho de 2005.

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

R.3-82.988 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra, lavrada em 17 de maio de 2005, livro 903, folhas 106, no Primeiro Tabelionato de Notas desta cidade, os proprietários no R.1, Luis Fernando Bordin Herlinger e sua esposa Vilma Daffre Herlinger, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a **ANTONIO CARLOS FAGUNDES**, brasileiro, construtor, RG. n. 17.237.519-8-SP., CPF. n. 055.410.608/69, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6515/77, com **MIRIAM CRISTINA PANÇANI**, brasileira, escrevente, RG. n. 20.704.755-8-SP., CPF. n. 120.561.158/40, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Monsenhor Joaquim Antonio Neto, n. 66, Jardim Itaperi. Valor R\$. 5.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais sob o nº 1386 de 13/05/2005. Atibaia, 02 de junho de 2005.

[Microfilme nº. 186.567 de 25/05/2005 - Rolo nº. 3.055].

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

R.4-82.988 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra, lavrada em 25 de maio de 2005, livro 903, folhas 139, no Primeiro Tabelionato de Notas desta cidade, os proprietários no R.3, Antonio Carlos Fagundes e sua esposa Miriam Cristina Pançani, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a **MARCOS SILVA MARTINS**, brasileiro, operador financeiro, RG. n. 26.714.908-6-SP., CPF. n. 171.072.808/64, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **ELIS MARIEL RIBEIRO MARTINS**, brasileira, professora, RG. n.

(CONTINUA NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5HW9-VBQRM-QBK76-3QZTW>

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.: 421513 - Mat.: 82988 - Página 03 de 06.

CNM: 120485.2.0082988-11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
82.988

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

24.620.684-6-SP., CPF. n. 210.341.158/71, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Alcebiades Chicaroni, n. 347, Jardim Alvinópolis. Valor R\$. 5.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais sob o nº. 1386 de 13/05/2005. Atibaia, 02 de junho de 2005.
[Microfilme nº. 188.568 de 25/05/2005 - Rolo nº. 3.055].

João de Amarante Leite
Escrivente Autorizado

R.05/82.988 - Protocolo nº 230.971 de 16/07/2010 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 08 de junho de 2010, no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.009, folhas 217, os proprietários MARCOS SILVA MARTINS e sua mulher ELIS MARIEL RIBEIRO MARTINS, atualmente residentes e domiciliados na Rua dos Cravos, nº 585, Jardim dos Pinheiros, Atibaia-SP, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula à **FERNANDO DA SILVA MARTINS**, brasileiro, vendedor, RG: 30.340.529 SSP/SP, CPF: 285.116.788-08, solteiro, residente e domiciliado na Rua Francisco Soldado, nº 397, Alvinópolis, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 8.600,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 172,00 sobre a avaliação de R\$ 8.600,00, paga em 09/06/2010. Atibaia, 28 de julho de 2010. O Escrevente,

João de Amarante Leite

Av.06/82.988 - Ex officio - **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - Conforme contrato padrão arquivado nesta serventia, as restrições urbanísticas para o loteamento JARDIM PAULISTA, aprovado em 06/05/1954, processo nº 513/54, são as seguintes: I) os vendedores, pela concessionária do loteamento, obrigam-se a completar os trabalhos de arruamento e loteamento, segundo o plano e plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Atibaia e Engenharia Sanitária do Estado de São Paulo, à medida que forem vendidos ou compromissados os lotes; II) uma vez aberta a rua, avenida ou praça em que se ache o lote objeto do contrato padrão, implicará no pagamento pelo comprador, à concessionária do loteamento, da taxa de conservação, no importe de Cr\$ 10,00 (dez cruzeiros) mensais por lote; III) as plantas para quaisquer construções ou benfeitorias, deverão ser aprovadas pela concessionária do loteamento, a qual não se poderá negar a fazê-lo, senão nos casos em que as obras ou benfeitorias, contrariem disposições do plano de arruamento e loteamento, do

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5HW9-VBQRM-QBK76-3QZTW>

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

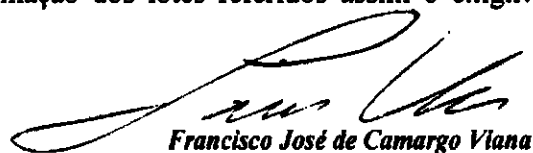
Prot.: 421513 - Mat.: 82988 - Página 04 de 06.

CNM: 120485.2.0082988-11

MATRÍCULA
82.988

FICHA
02
VERSO

contrato padrão; IV) as construções deverão obedecer rigorosamente as seguintes normas: a) - no lote comprometido não será construída mais de uma casa e respectivas dependências; b) - a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos: 4 (quatro) metros do alinhamento da rua; 2 (dois) metros de uma das divisas laterais do terreno; 8 (oito) metros da divisa dos fundos. O critério para a medida dos referidos recuos, no caso de terreno irregular, será o que a Prefeitura Municipal adotar. Nos lotes de esquina, ou com frente para duas ruas, o recuo de frente poderá ser reduzido até 2 (dois) metros com relação à rua de menor importância, à juízo da concessionária do loteamento; c) - qualquer construção só poderá ser feita depois de aprovada pela concessionária do loteamento (enquanto no regime de compromisso) e pela Prefeitura Municipal as respectivas plantas, e de obtido o alvará de licença, devendo, portanto, obedecer aos regulamentos municipais em vigor ao tempo da construção, além daqueles estipulados no contrato; d) - os encanamentos de águas e esgotos poderão atravessar o lote dentro de dois metros das suas divisas laterais pelo que o contratante desde já se compromete a permitir a passagem, se for exigida, assim como também se compromete a permitir o escoamento das águas pluviais dos lotes vizinhos, através do lote comprometido, quando a conformação dos lotes referidos assim o exigir. Atibaia, 17 de outubro de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331TW000086228DV19H.



Francisco José de Camargo Viana

R.07/82.988 – Protocolo n. 336.286 de 07/10/2019, reap. em 17/10/2019 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - SFH, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora / fiduciante, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 07 de outubro de 2019, contrato nº 1.4444.1177001-5, o proprietário FERNANDO DA SILVA MARTINS, já qualificado, vendeu o imóvel aqui matriculado à **ERIKA MADALENA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, supervisora e agente de compras, nascida em 22/02/1983, RG: 407095913 SSP/SP, CPF: 306.746.938-09, residente e domiciliada à Rua Juvencio Maciel da Fonseca, nº 286, Atibaia Jardim, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 150.000,00, sendo R\$ 30.000,00 com recursos próprios; e R\$ 120.000,00, mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a Certidão

★

(continua na ficha 03) 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5HW9-VBQRM-QBK76-3QZTW>

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.: 421513 - Mat.: 82988 - Página 05 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

82.988

FICHA

03

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

Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 6729 no valor de R\$ 1.200,00, paga em 07/10/2019. Atibaia, 17 de outubro de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485321SC000086229QN196.

Francisco José de Camargo Viana

R.08/82.988 - Protocolo n. 336.286 de 07/10/2019 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07, o imóvel aqui matriculado 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 por esta concedido a compradora e devedora fiduciante **ERIKA MADALENA DE OLIVEIRA**, no valor de R\$ 240.000,00, sendo R\$ 120.000,00 destinados à venda e compra do terreno, e R\$ 120.000,00 destinados à construção, pagos na conformidade do contrato. Valor da operação R\$ 300.000,00, sendo R\$ 150.000,00 da venda e compra do terreno, composto por R\$ 120.000,00 mediante financiamento; e R\$ 30.000,00 com recursos próprios; e, R\$ 150.000,00 da construção, composto por R\$ 120.000,00 do financiamento, R\$ 18.465,42 de recursos próprios à aplicar na obra, e, R\$ 11.534,58 de recursos do FGTS. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: PRICE; Prazo da construção: 8 meses; Prazo de amortização: 360 meses; taxa anual de juros nominal: 9,3396%; efetiva: 9,7500%; Taxa de juros reduzida: nominal 8,1858% - efetiva 8,50% - Encargo inicial: Prestação: R\$ 1.990,02; Seguros: R\$ 104,01; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 2.119,03. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 08/11/2019. O imóvel foi avaliado em R\$ 337.000,00, 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, 17 de outubro de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485321TT000086230XL191.

Francisco José de Camargo Viana

★ **Av.09/82.988** - Protocolo n. 421.513 de 18/03/2025 - **IN01350340C - 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** já qualificada no R.08, conforme requerimento datado de 28/07/2025, instruído com a

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5HW9-VBQRM-QBK76-3QZTW>

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.: 421513 - Mat.: 82988 - Página 06 de 06.

MATRÍCULA

82.988

FICHA

03

certidão de notificação a fiduciante ERIKA MADALENA DE OLIVEIRA, 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 14714267/2025 no valor de R\$ 7.085,18 paga em 25/07/2025. Valor: R\$ 354.258,76. Atibaia, 01 de agosto de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485331GN000687458LE251.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **82988** 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, 5 de agosto de 2025.

Selo nº 1204853C3IR000687460EP257

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



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 44,20	R\$: 12,56	R\$: 8,60	R\$: 2,33	R\$: 3,03	R\$: 2,12	R\$: 0,88	R\$: 73,72

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/C5HW9-VBQRM-QBK76-3QZTW>