



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.: 389380 - Mat.: 109224 - Página 01 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

109.224

FICHA

01

IMÓVEL: LOTE 15 DA QUADRA 37 do loteamento denominado Nova Cerejeiras, situado no bairro de Caetetuba, Município de Atibaia-SP, com 175,00 m², medindo 7,00 metros de frente para a Rua da Flor de Maio; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 14; do lado direito, seguindo a mesma orientação, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 16; nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com o lote 52.-----

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.210.015.00-0119293.-----

PROPRIETÁRIA: NOVA CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, com sede na Rua Estados Unidos, n. 970, 1º andar, Jardim América, São Paulo-SP, CNPJ. 06.058.538/0001-33.-----

REGISTRO ANTERIOR: R.4 de 23/06/2005 na Matrícula nº. 88.433, atual 91.047 e R.1 de 21/07/2006, registro do loteamento - Livro 2 - Registro Geral.-----
Atibaia, 29 de julho de 2013. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

Av.01/109.224 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - As restrições técnicas estabelecidas pelo GRAPROHAB para aprovação do loteamento, que devem ser observadas pela loteadora estão mencionadas no registro do loteamento no R.1 da Matrícula 91.047. Conforme Contrato Padrão acostado ao processo do loteamento NOVA CEREJEIRAS, aprovado pela Prefeitura Municipal de Atibaia em 02/06/2006, proc. 5539/06, foram estabelecidas as seguintes restrições urbanísticas convencionais: Nos termos da cláusula 3ª do contrato ficou estipulado o seguinte: O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) obriga(m)-se a permitir gratuitamente a passagem pelo lote de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,60 metros das suas divisas laterais e/ou dos fundos. 3.5. - Constitui obrigação do(s) COMPRADOR (ES, A, AS) a canalização de águas pluviais dentro da área do lote, sendo que todas as despesas inerentes ao serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta dele(s) COMPRADOR (ES, A, AS). 3.6. - O sistema de lazer e outras áreas verdes não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fizerem divisas para tais locais. 3.7. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) está(ão) ciente(s) de que i) está(ão) obrigado(s) à efetuar as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas pela VENDEDORA no empreendimento, não sendo permitida a execução de poço freático e ou fossa séptica; e, ii) que pessoalmente ou através de Associação de Moradores que vier a ser criada, arcarão

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NH74L-KRLBV-LEF9E-9KTGB>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Prot.: 389380 - Mat.: 109224 - Página 02 de 06.

MATRÍCULA
109.224

FICHA
01

com os custos de manutenção dos sistemas de abastecimento e distribuição de água, coleta e distribuição de esgotos, assim como pela manutenção da Estação de Tratamento de Esgotos-E.T.E., que será implantado pela VENDEDORA, caso esse encargo não seja assumido pelos poderes públicos competentes. 3.8. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) e seus sucessores, deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo realizar instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. 3.9. - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos ou engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Tais projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes. 3.10 - **Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita.** 3.11. - Fica vedada a instalação de letreiros e/ou anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do lote, com exceção das placas indicativas do nome dos construtores, responsáveis técnicos e autor do projeto de obra, limitada a instalação ao período de construção. 3.12. - Enquanto não edificar no lote, o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) deverá (ão) providenciar a sua roçada, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; 3.12.1.) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) COMPRADOR (ES, A, AS), a partir do recebimento do lote (emissão do "TVO - TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS"). 3.13. - Fica expressamente proibida a habitação no lote antes da concessão do Auto de Conclusão (Habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal. 3.14. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, principalmente se decorrentes de poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que vier(em) a causar a terceiros. Conforme Cláusula 4ª do contrato foram previstas as seguintes restrições quanto à construção: 4.1. - Toda e qualquer construção só poderá ser iniciada após a aprovação dos projetos junto a Prefeitura Municipal e demais órgão públicos competentes. 4.2. - 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 (s) lote (s) que se pretende ocupar. 4.3. - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no (s) lote (s), ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NH74L-KRLBV-LEF9E-9KTGB>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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.: 389380 - Mat.: 109224 - Página 03 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
109.224

FICHA
02

competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida. 4.4. - Nos locais de declividade será permitida a utilização do espaço correspondente ao desnível, em relação à guia. 4.5. - Recuos mínimos obrigatórios, Taxa de ocupação e Coeficiente de aproveitamento: Recuo de frente: 4,0 metros, a partir do alinhamento. Recuo de fundos: 2,0 metros a partir da divisa dos fundos. Taxa de ocupação: máximo de 70%. Coeficiente de aproveitamento: 2,8 (dois, virgula oito) vezes a área do lote; 4.6. - As edículas poderão ser construídas nos fundos, desde que afastadas no mínimo 2,0 metros da construção principal, e deverão ser obrigatoriamente térreas. 4.7. - Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) deverá (ão) observar o seguinte: 4.7.1. - 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; e, 4.8. - O descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula, da mesma forma como previsto no item 3.17. da cláusula terceira, caracterizará infração contratual do(s) COMPRADOR (ES, A, AS), sujeitando-o(s) às perdas e danos que o seu ato causar. Atibaia, 29 de julho de 2013. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

R.02/109.224 – Protocolo nº 268.210 de 22/07/2013 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 05 de julho de 2013, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 969, folhas 333/341, a proprietária NOVA CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **JULIANA VILELA SAN'ANNA GASPAROTTO**, brasileira, biomédica, RG: 17.013.642 SSP/SP, CPF: 126.810.738-71, casada pelo regime de comunhão parcial de bens em 11/05/2013, com **JOSÉ ALFREDO GASPAROTTO**, brasileiro, militar, RG: 408.706 MB/RJ, CPF: 813.906.537-49, residentes e domiciliados na Avenida Lacerda Franco, nº 1.045, Cambuci, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 27.472,79, do qual foi dado quitação. A vendedora apresentou no Tabelionato a CND do INSS nº 001522013-21200538, emitida em 21/02/2013, válida até 20/08/2013 e a CNDTF e da Dívida Ativa da União código 3013.D70C.63E5.F0E2, emitida em 02/05/2013, válida até 29/10/2013. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 549,46 sobre o valor de R\$ 27.472,79, paga em 08/07/2013. Atibaia, 29 de julho de 2013. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NH74L-KRLBV-LEF9E-9KTGB>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Prot.: 389380 - Mat.: 109224 - Página 04 de 06.

MATRÍCULA
109.224

FICHA
02

R.03/109.224 – Protocolo nº 268.211 de 22/07/2013 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 05 de julho de 2013, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 969, folhas 342/350, a proprietária JULIANA VILELA SAN'ANNA GASPAROTTO e seu marido JOSÉ ALFREDO GASPAROTTO, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado à **DANIEL FERREIRA GONCALVES DA SILVA**, brasileiro, corretor de imóveis, RG: 33.812.151-1 SSP/SP, CPF: 294.850.038-97, divorciado desde 14/07/2010, residente e domiciliado na Rua São Vicente, nº 1.235, Jardim Paulista, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 60.000,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 29 de julho de 2013. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

Av.04/109.224 – Protocolo n. 280.876 de 25/08/2014 - **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento feito pelo proprietário DANIEL FERREIRA GONÇALVES DA SILVA, em 25/08/2014, instruído com Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia em 07/04/2014, processo nº 11.409/14 JP 37.935/14 e CND do INSS nº 217812014-88888395, emitida em 14/08/2014, foi edificado no imóvel aqui matriculado, um prédio residencial sob n. 457 da Rua da Flor de Maio, com a área de 69,95 m². Valor atribuído R\$ 260.000,00. Valor Sinduscon R\$ 98.619,00. Atibaia, 26 de agosto de 2014. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

Av.05/109.224 – Protocolo n. 281.174 de 03/09/2014 - **QUALIFICAÇÃO** – Pela Carteira Nacional de Habilitação, o proprietário DANIEL FERREIRA GONÇALVES DA SILVA é portador da CNH nº 00644347808 DETRAN-SP. Atibaia, 04 de setembro de 2014. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

R.06/109.224 – Protocolo n. 281.174 de 03/09/2014 - **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 9.514 de 20/11/1997, datado de 03 de setembro de 2014, contrato nº 1.4444.0691717-8, o proprietário DANIEL FERREIRA GONÇALVES DA SILVA, já qualificado, atualmente residente e domiciliado na Rua Turmalina, nº 190, Pq das Graças, Atibaia-SP, vendeu o

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NH74L-KRLBV-LEF9E-9KTGB>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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.: 389380 - Mat.: 109224 - Página 05 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

109.224

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

imóvel aqui matriculado à **AGATA CRISTIAN SILVA**, brasileira, advogada, RG: 440162257 SSP/SP, CPF: 373.857.038-10, solteira, residente e domiciliada na Rua Astorga, nº 984, Vila Guilhermina, São Paulo - SP, pelo preço de R\$ 294.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 29.400,00 com recursos próprios, quitados; e, o restante, R\$ 264.600,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 04 de setembro de 2014. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

R.07/109.224 - Protocolo n. 281.174 de 03/09/2014 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.06, 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 aos compradores e devedores fiduciantes AGATA CRISTIAN SILVA, no valor de R\$ 264.600,00 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade do contrato. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 420 meses; taxa anual de juros nominal: 8,7873%; efetiva: 9,1500% - Encargo inicial: Prestação: R\$ 2.567,59; Seguros: R\$ 69,64; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 2.662,23. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 03/10/2014. O imóvel foi avaliado em R\$ 294.000,00, 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, 04 de setembro de 2014. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

Av.08/109.224 - Protocolo nº. 281.174 de 03/09/2014 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pela Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 03/09/2014, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, como devedora: AGATA CRISTIAN SILVA, foi emitida a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, série 0914, nº 1.4444.0691717-8, Integral e Cartular, decorrente do financiamento concedido e registrado no R.07 desta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NH74L-KRLBV-LEF9E-9KTGB>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Prot.: 389380 - Mat.: 109224 - Página 06 de 06.

MATRÍCULA
109.224

FICHA
03

matrícula. Valor do crédito R\$ 264.600,00. Valor da avaliação do imóvel R\$ 294.000,00, constando do instrumento as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante desta. Atibaia, 04 de setembro de 2014. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana

Av.09/109.224 – Protocolo eletrônico n. 389.380 de 27/03/2023 reap. em 20/09/2023 - IN00933092C - **CANCELAMENTO DE CCI** - Fica cancelada a Av.08 nesta matrícula em virtude de autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL de 05/02/2024 constante no requerimento a seguir. Constatou declaração da credora de que a CCI não circulou. Atibaia, 06 de março de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331IU000540881SC247.

Arthur Henrique Celante

Av.10/109.224 – Protocolo n. 389.380 de 27/03/2023 reap. em 20/09/2023 - IN00933092C - **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.07, conforme requerimento datado de 05/02/2024, instruído com a certidão de notificação a fiduciante AGATA CRISTIAN SILVA, 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 36757 no valor de R\$ 6.385,01 paga em 02/02/2024. Valor: R\$ 319.250,51. Atibaia, 06 de março de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331AW000540882HM24A.

Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **109224** 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, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 13 de março de 2024.

Selo nº 1204853C3VO000540886IQ24A
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").							

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NH74L-KRLBV-LEF9E-9KTGB>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado