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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA 129.462 — FICHA 01

IMÓVEL: LOTE 19 da **QUADRA 20**, do loteamento **RESIDENCIAL JARDINS DA CATALUNHA**, situado no bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com frente para Rua 09 onde mede 7,00m em curva de raio 190,00m. 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 7,92m em curva de raio 215,00m nos fundos, confrontando do lado direito com Lote 20, do lado esquerdo com Lote 18 e nos fundos com Lote 30, perfazendo uma superfície total de **186,52 m²**. -.-
ÁREA NON AEDIFICANDI: O lote possui uma faixa Non Aedificandi no lado direito 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: 120485311YS000051979PS19Z.

Flávio Alexandre Finco

Av.01/129.462 - Ex ofício - **RESTRIÇÕES URBANISTICAS** - 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: 120485331DH000052616HV19W.

Flávio Alexandre Finco

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Y3YE-S9HDB-7UB78-AWTBV

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

.onr

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 129.462 | FICHA 01

Av.02/129.462 – Protocolo n. 382.442 de 07/10/2022 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.266.019.00-0136382. Atibaia, 21 de outubro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485331HU000397704AC22L.

Marcos Henrique Machado Santos
Escrevente Autorizado

R.03/129.462 – Protocolo n. 382.442 de 07/10/2022 - **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 05/07/2022, a proprietária FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, NIRE: 35222710160 JUCESP, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **LUIS ANTONIO SANCHES**, brasileiro, divorciado desde 31/05/2017, autônomo, RG: 15.836.255-X SSP/SP, CPF: 084.460.518-26, residente e domiciliado à Rua Girassol Dourado, nº 256, Nova Cerejeiras, Atibaia-SP, pelo preço de R$ 145.000,00, pagos da seguinte forma: 1) valor da comissão de corretagem: R$ 7.250,00 paga em 06/07/2022; 2) R$ 137.750,00, sendo: entrada de R$ 7.250,00 e o restante R$ 130.500,0 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 27971 no valor de R$ 2.900,00 paga em 08/09/2022. Atibaia, 21 de outubro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321GW000397705WQ226.

Marcos Henrique Machado Santos
Escrevente Autorizado

R.04/129.462 – Protocolo n. 382.442 de 07/10/2022 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento mencionado no R.03, os proprietários LUIS ANTONIO SANCHES, constituiu o imóvel aqui matriculado em propriedade fiduciária na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferiu sua propriedade resolúvel à FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, já qualificada, em garantia do financiamento por esta concedido, no valor de R$ 130.500,00 a ser pago através de 180 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$ 1.418,37 cada uma, vencendo-se a primeira em 30/08/2022 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, parcelas essas com incidência de reajustamento monetário mensal pela variação do IPCA, e acrescidas de juros de 10,6906% a.a. ou 0,8500% a.m. Sistema de amortização: PRICE. Valor do imóvel para fins de venda em leilão público: R$ 262.556,60.

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Y3YE-S9HDB-7UB78-AWTBV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA **129.462** FICHA **02**

No caso de mora superior a 30 dias da data de pagamento de qualquer das parcelas da dívida, os 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, 21 de outubro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321HC000397706PC22M.

Francisco José de Camargo Viana
Escrevente *Marcos Henrique Machado Santos*

Av.05/129.462 – Protocolo n. 412.821 de 30/08/2024 reap. em 13/02/2025 - IN01240483C - **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 **FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA**, já qualificada no R.04, conforme requerimento datado de 25/07/2025, instruído com a certidão de notificação ao fiduciante LUIS ANTONIO SANCHEZ, 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 14749114/2025 no valor de R$ 5.251,13 paga em 31/07/2025. Valor: R$ 262.556,60. Atibaia, 22 de agosto de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485331YW000694996GM256.

Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **129462** 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, Arthur Henrique Celante.

Atibaia-SP, 27 de agosto de 2025.

Selo nº 1204853C3NM000695003TD25K
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 valida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Y3YE-S9HDB-7UB78-AWTBV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar