



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.: 424224 - Mat.: 128955 - Página 01 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA  
**128.955**

FICHA  
**01**

**IMÓVEL:** LOTE 24 da QUADRA 06, do loteamento RESIDENCIAL JARDINS DA CATALUNHA, situado no bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com frente para Rua 06 onde mede 7,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 30,02m do lado direito, 30,02m do lado esquerdo e 7,00m nos fundos, confrontando do lado direito com Lote 25, do lado esquerdo com Lote 23 e nos fundos com a propriedade de Geraldo Ferreira de Almeida, perfazendo uma superfície total de **210,15 m²**.

**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: 120485311VP000051472OH19K.

Flávio Alexandre Finco

**Av.01/128.955 - Ex officio - 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: 120485331BI000052109SK19F.

Flávio Alexandre Finco

(continua no verso) ↓

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/THHHV-LCC4G-53F92-36A85>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Prot.: 424224 - Mat.: 128955 - Página 02 de 03.

MATRÍCULA

128.955

FICHA

01

**Av.02/128.955** – Protocolo n. 391.690 de 23/05/2023, reap. em 12/06/2023 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.252.024.00-0135875. Atibaia, 16 de junho de 2023. O Escrevente, Selo digital: 120485331BU000462188SC23J.

*Arthur Henrique Celante*  
Arthur Henrique Celante

**R.03/128.955** – Protocolo n. 391.690 de 23/05/2023, reap. em 12/06/2023 - **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 03/12/2022, a proprietária FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, NIRE: 35222710160 JUCESP, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **JOISSON DA SILVA HENCHEN**, brasileiro, empresário, RG: 6.047.303-4 SSP/SP, CPF: 031.512.891-77 e sua mulher **POLIANI ALVES DE SOUZA HENCHEN**, brasileira, mercadora, RG 46.771.206-2 SSP/SP, CPF 383.565.108-05, casados pelo regime da comunhão parcial de bens desde 09/01/2023, residentes e domiciliados à Rua das Paineiras, nº 147, Jardim Imperial, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 177.000,00, pagos da seguinte forma: 1) valor da comissão de corretagem: R\$ 8.850,00, a ser pago em 05/12/2022; 2) R\$ 168.150,00, sendo: entrada de R\$ 8.850,00 e o restante R\$ 159.300,00 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 31717 no valor de R\$ 3.540,00 paga em 17/04/2023. Atibaia, 16 de junho de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485321JC000462189XW23A.

*Arthur Henrique Celante*  
Arthur Henrique Celante

**R.04/128.955** – Protocolo n. 391.690 de 23/05/2023, reap. em 12/06/2023 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento mencionado no R.03, os proprietários JOISSON DA SILVA HENCHEN e sua mulher POLIANI ALVES DE SOUZA HENCHEN, constituíram 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, já qualificada, em garantia do financiamento por esta concedido, no valor de R\$ 159.300,00 a ser pago através de 200 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.659,38 cada uma, vencendo-se a primeira em 15/01/2023 e as demais em igual dia dos meses

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/THHHV-LCC4G-53F92-36A85>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

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.: 424224 - Mat.: 128955 - Página 03 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

**128.955**

FICHA

**02**

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

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\$ 340.726,00. 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, 16 de junho de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485321RK000462190DR23X.

*Arthur Henrique Celante*  
Arthur Henrique Celante

Av.05/128.955 - Protocolo n. 424.224 de 19/05/2025 - **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, conforme requerimento datado de 04/03/2026, instruído com a certidão de notificação aos fiduciários JOISSON DA SILVA HENCHEN e POLIANI ALVES DE SOUZA HENCHEN, 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 16392849/2026 no valor de R\$ 6.814,52 paga em 19/03/2026. Valor: R\$ 340.726,00. Atibaia, 25 de março de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331SX000756300NC26V.

Wagner Luis Constantino Vellani  
Escrevente Autorizado

*Arthur Henrique Celante*  
Arthur Henrique Celante

**CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **128955** 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, 26 de março de 2026.

Selo nº 1204853C3QK000756301ON262

★ 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/THHHV-LCC4G-53F92-36A85>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

