



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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 01 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

98.437

FICHA

01

IMÓVEL: - LOTE: **08** da quadra **31** do loteamento "**RESIDENCIAL FAZENDA DO PORTO**" situado no bairro de Guaxinduva, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, circunscrito dentro do perímetro seguinte: Faz frente para Rua 20 onde mede 22,50m, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede: 36,00m do lado direito, 36,00m do lado esquerdo e 22,50m nos fundos, confrontando à direita com o lote 07, à esquerda com o lote 09 e aos fundos com parte do lote 04, todos da mesma quadra, perfazendo uma superfície total de 810,00m².

PROPRIETÁRIA: - **CONTERSIL S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**, com sede em São Paulo, Capital, rua Altamira do Paraná, n. 34, Vila Jaguará, CNPJ n. 43.440.361/0001-61.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.2/M. 17.217 e 17.218; R.1/M. 32.391 e 32.393; R.3/M. 23.552; 23.553 e 23.554, de 07/fevereiro/1983; Matrícula n. 46.805, de 11/junho/1987, posterior matrícula n. 75.802, de 22/julho/1999, loteamento registrado sob n. 5/M. 75.802, em 01/novembro/2002.

Atibaia, 22 de abril de 2009.

O Escrevente autorizado,

Wagner Luis Constantino Vallani
Wagner Luis Constantino Vallani

Av.1 - RESTRIÇÕES - Conforme registro do loteamento RESIDENCIAL FAZENDA DO PORTO, efetivado sob n. 5 na matrícula n. 75.802, em 11/11/2002 do contrato-padrão arquivado em 27/12/2002, objeto da Averbação n. 7/75.802, foram previstas as seguintes restrições convencionais: **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS:** a) Os **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais ao(s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas; b) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**, a qual verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. Somente após a citada aprovação, os projetos deverão ser encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes; c) Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão do Auto de Conclusão (habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal; d) O(s) **COMPRADOR(ES)** 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,

(continua no verso ...)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 02 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

MATRÍCULA
98.437

FICHA
01

VERSO

deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram); e) Fica estabelecido que tanto a **VENDEDORA** como quaisquer dos compradores e a **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato. f) O(s) **COMPRADOR(ES)** está(ao) ciente(s) de que sempre será permitido o acesso ao imóvel objeto da matrícula nº **75.803**, do Registro de Imóveis de Atibaia ou futuro empreendimento que venha a ser implantado no referido imóvel, cujo acesso dar-se-á, a critério dos empreendedores, através das ruas números 04, 09, 10, 12, 14, 20, 21, 22 e 23, em decorrência de sua localização físico-geográfica. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO(S) LOTE(S)** a) Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) **COMPRADOR(ES)** observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e seus sucessores, sendo que as partes desde já autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder a averbação destas obrigações; a.1) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento. **I - RESTRIÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S)** - a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; - a.1) O(s) lote(s) resultante(s) de remembramento(s) responderá(ão) perante a **VENDEDORA** com o mesmo número de lotes anterior à unificação. - b) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; - c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel com exceção de placas indicativas de construtores, responsáveis técnicos e autores de projetos de obras, somente durante o seu período de construção. -d) Enquanto não edificar(em), o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; - d.1) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente. - d.2) Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** não cumpra(m) a obrigação da limpeza nos prazos estipulados, fica

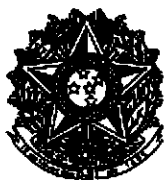
(continua na ficha 02 ...)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

★



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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 03 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
98.437

FICHA
02

VENDEDORA autorizada a fazê-lo e cobrar o ressarcimento das despesas incorridas, podendo delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO. - **II - RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO** - a) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO, antes de ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados; - a.1) Para a referida análise deverão ser apresentados 3(três) jogos de plantas, com levantamento planialtimétrico, plantas baixas, plantas de cobertura, 2 (dois) cortes, 2 (duas) fachadas, detalhes, tabelas de áreas construídas e de áreas iluminantes, 3 (três) jogos de memoriais descritivo, desenho esquemático e cálculos da fossa séptica e sumidouro, e projeto de piscina, quando existir. Toda esta documentação deverá estar assinada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** do(s) imóvel(eis), pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra; - a.2) O memorial de cálculo do sistema de esgoto será baseado na NBR 7229, atualizada pela NBR 13969/98, e todos os equipamentos pertencentes a este sistema deverão ser locados em planta baixa, no projeto. - a.3) A implantação do sistema individual de tratamento e disposição final dos esgotos gerados é de responsabilidade exclusiva do proprietário de cada lote, devendo estar aprovado e concluído antes da ocupação do mesmo; - a.4) A **VENDEDORA** tem poderes para fiscalizar e obrigar a correta execução das obras a serem executadas conforme o projeto aprovado, podendo delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO; - b) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) entrar em contato com a **VENDEDORA** ou com quem esta indicar, antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembléias Gerais da ASSOCIAÇÃO; - c) Não será permitida a construção de prédio não residencial, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao da moradia, exceto nos lotes destinados para tais fins; - c.1) Os lotes que poderão receber destinação de uso misto correspondem, exclusivamente, aos lotes das quadras 01 e 22, mediante prévia aprovação da **VENDEDORA** para a implantação de qualquer uso diferente do estritamente residencial, podendo a **VENDEDORA** delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO; -c.2) Atividades referentes a prestação de serviços serão permitidas, desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou de fornecedores. Os proprietários que necessitarem do uso de sua residência para estas atividades deverão informar previamente a **VENDEDORA**, que analisará cada caso e aprovará seu uso, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais compradores de lotes ou mesmo à segurança do empreendimento, podendo a **VENDEDORA** delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO; - d) A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo e superior)

(continua no verso ...)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 04 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

MATRÍCULA
98.437

FICHA
02

VERSO

acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previstos no item III desta mesma cláusula; - e) Além dos dois pavimentos mencionados no item "d" acima, serão tolerados um porão e um sótão, este somente acima do segundo pavimento, quando aquele for possível pela topografia do terreno e este por estilo arquitetônico; - e.1) Será permitida a construção do terceiro pavimento, desde que: e.1a) em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00m (nove metros), medidos do perfil natural do terreno até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsiderando-se as estruturas de cobertura, e; e.1b) o terceiro pavimento esteja recuado 9,00m (nove metros) no mínimo, do alinhamento de frente do lote. f) A área de construção deverá ter: f.1) no mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados). Não serão consideradas para efeito do cálculo de área mínima, as áreas para edículas, abrigo para carros, e terraço(s) descoberto(s); - f.2) no máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento - CA - igual a 1 (um), devendo ser consideradas para efeito do cálculo de área máxima, além da edificação principal, a edícula, se houver; -f.3) área de projeção da edificação principal sobre o(s) lote(s) não superior à metade da área do(s) respectivo(s) lote(s), isto é, taxa de ocupação - TO - no máximo igual à 50% (cinquenta por cento) da área do lote, estando excluídas deste limite as áreas de projeção da edícula e abrigo para carros; - g) As edificações isoladas destinadas a estar, jogos, churrasqueira, banheiro ou depósito, conhecidas como **edículas**, não poderão ter dormitórios e terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar o pé direito interno de 3,00m (três metros). Poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal, podendo estar encostadas na divisa de fundo e em uma das divisas laterais e, da outra divisa lateral, afastada com o recuo lateral mínimo de 2,00m (dois metros). A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) da área de projeção horizontal da construção principal. - g.1) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais ou uso de guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença; - h) As ligações externas de energia elétrica, telefone, tevê a cabo ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre os postes das redes públicas aéreas e a edificação principal; - i) Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do(s) lote(s) ora compromissado(s), deverá ser previamente autorizada pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito. A inobservância por parte do(s) **COMPRADOR(ES)** possibilitará, a imediata comunicação de irregularidades às autoridades públicas, a fim

(continua na ficha 03...)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>



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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 05 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
98.437

FICHA
03

de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes; - j) Ao edificar no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se também a: - j.1) Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente gramada; - j.2) Com o intuito de manter a padronização paisagística das ruas do loteamento, a solução para pavimentação do acesso de veículos e pedestres na travessia das calçadas públicas deverá respeitar o padrão estabelecido pela **VENDEDORA**, podendo delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**; - j.3) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis, com cobertura vegetal e sistemas de proteção e drenagem adequados, de forma a impedir a erosão. k) Nas linhas divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 6,00m (seis metros) contados do alinhamento da rua, correspondentes ao recuo de frente, somente serão permitidos cercas vivas com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e/ou muros de contenção com altura máxima de 0,50 m (meio metro) a partir do nível natural do terreno. Para o restante das divisas laterais e divisas de fundo são permitidos cercas vivas com ou sem alambrados ou muros de alvenaria com altura máxima de 2,00m (dois metros) a partir do nível natural do terreno. São vedados fechamentos laterais de lotes com cerca de arame liso ou farpado. -l) Não será permitida a construção de muro, cerca ou gradil ao longo do alinhamento de frente dos lotes. Para os lotes com taludes com altura superior a 1,00m (um metro), a partir do alinhamento do lote com a rua, será permitido um guarda corpo com altura máxima de 1,00m (um metro) na crista do talude, que deverá ser vazado. Para os lotes de esquina, este limite deverá ser respeitado no alinhamento principal, sendo permitidas cercas vivas com até 2,00m (dois metros) de altura nos alinhamentos secundários. - m) 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, devidamente aprovada pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para **ASSOCIAÇÃO**; - n) 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 pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**, e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida; -o) Nos lotes 14 da quadra 12; lote 1 da quadra 13, lotes 1, 3 a 9 da quadra 18; lotes 1 a 6 da quadra 19; lotes 1 a 8 da quadra 20; lotes 1 a 9 da quadra 21; e lote 1 da quadra 22; os adquirentes deverão respeitar a área non-aedificandi descrita nos respectivos Memoriais Descritivos, determinada por uma faixa contígua à faixa non-aedificandi de 15 metros em torno dos cursos d'água, definida pela Lei Federal 6766/79, e distante 15 metros desta. Nas áreas non-aedificandi assim determinadas, somente poderá ser implantado paisagismo, ficando vedado qualquer tipo de construção ou impermeabilização do solo. p) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e

(continua no verso...)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 06 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

LAJES EXTERIORES (LATERAIS)

MATRÍCULA
98.437

FICHA
03

VERSO

concorram para preservar as condições ambientais, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) observar o seguinte:- p.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; - p.2) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) plantar pelo menos duas árvores em cada lote, onde não houver a ocorrência de árvores.- III - **AFASTAMENTO DAS DIVISAS** - a) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: - Recuo de frente 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento; - - Recuos laterais: 1,50m (um metro e meio), de cada lado, a partir das divisas laterais para construções térreas e 2,50m (dois metros e meio) de cada lado a partir das divisas laterais para construções com mais de um pavimento; - Recuo de fundos: 5,00m (cinco metros) a partir da divisa de fundo; - a.1) Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios; - Para a rua principal: 6,00m (seis metros), a partir do alinhamento; - Para a rua secundária: 3,00m (três metros), a partir do alinhamento; - Na lateral contígua ao alinhamento da rua principal e na lateral oposta ao alinhamento da rua secundária (descrita como divisa de fundos): 1,50m (um metro e meio) a partir das divisas laterais para construções térreas e 2,50m (dois metros e meio) das divisas laterais para construções com mais de um pavimento; - Na lateral contígua ao alinhamento da rua secundária (descrita como divisa de fundos): 2,50m (dois metros e meio) a partir das divisas laterais para construções térreas ou com mais de um pavimento; - b) Lotes que possuem frente para duas ruas e que não sejam lotes de esquina, deverão ter recuo de frente de 6,00m (seis metros) para as duas ruas; - b.1) Tanto para os lotes de esquina como para os demais lotes, entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote, e por rua secundária aquela que confrontar com a maior dimensão do lote. Tais ruas deverão ser identificadas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** através das descrições constantes no item 8 do quadro resumo deste contrato; - c) Na faixa de recuo de fundo será permitida a construção de piscina, que deverá respeitar o afastamento das divisas de no mínimo 1,50m (um metro e meio); - d) Todos os recuos mencionados nos itens acima, serão contados a partir da alvenaria externa, desde que as projeções horizontais de beiras de telhados ou lajes não excedam a largura de 1,00m (um metro). Caso estas projeções horizontais excedam a largura de 1,00m (um metro), os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com o decréscimo de 1,00m (um metro); - e) A faixa de recuo de frente só poderá ser utilizada exclusivamente como jardim; - f) Na faixa dos recuos laterais nenhuma espécie de edificação será permitida com exceção de edícula, de abrigo para auto, desde que o pé direito não ultrapasse 3,00m (três metros), o comprimento não exceda 10,00m (dez metros) e a cobertura seja dotada do sistema de captação de águas pluviais que impeça sua descarga no lote vizinho, e esteja apoiada em pilares ou muro de divisa lateral que terá, no máximo, altura de 2,00m (dois metros); - g) As faixas de recuos laterais não poderão ter fechamento, exceto por portões ou

(continua na ficha 04...)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

★



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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 07 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
98.437

FICHA
04

grades vazadas com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e após o recuo frontal. - h) O descumprimento das obrigações previstas nas **CLAUSULAS DÉCIMA, DÉCIMA PRIMEIRA E DÉCIMA SEGUNDA**, sujeita o(s) **COMPRADOR(ES)** à cominação da multa mensal no valor atualizado da taxa de contribuição mensal estabelecida pela **VENDEDORA**, que será cobrada mensalmente enquanto não for restabelecida a situação contratual, multa essa a ser fixada e cobrada pela **VENDEDORA**, sendo que tais poderes poderão ser delegados para a **ASSOCIAÇÃO**, Atibaia, 22 de abril de 2009. O Escrevente autorizado, (Rolo nº 4.000)

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

Av.02/98.437 – Ex officio - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 21.044.008.0040113750. Atibaia, 26 de novembro de 2012. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

R.03/98.437 – Protocolo n. 260.600 de 19/11/2012 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Pela escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 12 de novembro de 2012, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 947, folhas 154/169, a proprietária **CONTERSIL S/A. ADMINISTRAÇÃO DE BENS E IMÓVEIS**, já qualificada, deu em pagamento o imóvel aqui matriculado à **NATALIA BUENO SANCHES**, brasileira, solteira, maior, analista de RH, RG 32.950.809-X SSP/SP, CPF 316.123.538-00, residente e domiciliada na Rua Diamante Preto, nº 1.187, apartamento 153 - B, Chácara Califórnia, São Paulo-SP e **LUCIANA SANCHES LEISTER**, brasileira, jornalista, RG 29.258.268-7-SSP/SP, CPF 218.882.878-02, casada em 21/08/2004 pelo regime de comunhão parcial de bens, com **ERIC BRAGA LEISTER**, brasileiro, engenheiro civil, RG 20.762.755-SSP/SP CPF 181.614.628-52 residentes e domiciliados na Rua Sete de Outubro, nº 136/156, apartamento 52, Chácara Califórnia, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 68.291,10. Foram apresentadas no tabelionato a CND/INSS nº 006622012-21200361 de 07/08/2012, válida até 03/02/2013, e a CCN/SRF nº EC0C.17DC.944F.2EEE de 08/10/2012, válida até 06/04/2013, da transmitente, bem como a Certidão Negativa de Débitos Municipais. Atibaia, (aguardando registro!). 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/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 08 de 018.

CNM-1204852-0008437-30

98.437
94
VERSO

~~Av.04/98.437 - Ex officio - ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO~~ Conforme Lei Municipal nº 3.467/05, a Rua 20, para a qual o imóvel aqui matriculado faz frente, passou a denominar-se **Rua das Sairas**. Atibaia, 26 de março de 2013. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

R.05/98.437 - Protocolo n. 263.906 de 13/03/2013, reap. em 20/03/2013 - **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 - Fora do SFH - SFI, formalizado de acordo com a Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 26 de fevereiro de 2013, contrato nº 1.4444.0228557-6, os proprietários NATALIA BUENO SANCHES, LUCIANA SANCHES LEISTER e seu marido ERIC BRAGA LEISTER, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado à **JOSEF RICARDO HAGE CHAHIN**, brasileiro, corretor de imóveis, RG: 13.032.455 SSP/SP, CPF: 017.383.068-44, divorciado, residente e domiciliado na Rua Desportista Humberto Guimarães, nº 1.049, Ap. 101, Ponta Verde, Maceió-AL, pelo preço de R\$ 160.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 20.000,00 com recursos próprios, quitados; e, o restante, R\$ 140.000,00 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, 26 de março de 2013. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

R.06/98.437 - Protocolo n. 263.906 de 13/03/2013, reap. em 20/03/2013 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.5, 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 ao comprador e devedor fiduciante JOSEF RICARDO HAGE CHAHIN, no valor de R\$ 140.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade da cláusula sexta do contrato. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 333 meses; taxa anual de juros nominal: 9,0178%; efetiva: 9,4000% - Encargo inicial: Prestação: R\$ 1.472,49; Prêmios de Seguros: R\$ 112,98; Total: R\$ 1.585,47. Data de vencimento do primeiro encargo mensal:

(continua na ficha 05)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>



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

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

Prot.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 09 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
98.437

FICHA
05

26/03/2013. O imóvel foi avaliado em R\$ 200.000,00, 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: 60 (sessenta) 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, 26 de março de 2013. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

Av.07/98.437 - Protocolo nº. 263.906 de 13/03/2013, reap. em 20/03/2013 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Pela Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 26/02/2013, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, como devedor: JOSEF RICARDO HAGE CHAHIN, foi emitida a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, série 0213, nº 1.4444.0228557-6, Integral e Cartular, decorrente do financiamento concedido e registrado no R.6 desta matrícula. Valor do crédito R\$ 140.000,00. Valor da avaliação do imóvel R\$ 200.000,00, constando do instrumento as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante desta. Atibaia, 26 de março de 2013. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

Av.08/98.437 - Protocolo n. 283.428 de 13/11/2014 - reap. em 21/11/2014 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pela cédula de crédito imobiliário série 0213, número 1.4444.0228557-6, foi autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL o CANCELAMENTO do R.06 e Av.07 desta matrícula. Valor R\$ 140.000,00. Atibaia, 25 de novembro de 2014. O Escrevente,

Mário Bruno de Faria
Mário Bruno de Faria
Escrevente Autorizado

R.09/98.437 - Protocolo n. 283.428 de 13/11/2014 - reap. em 21/11/2014 - 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 - SFI (fora do SFH), formalizado de acordo com a Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 06 de novembro de 2014, contrato nº 1.4444.0746373-1, o proprietário JOSEF RICARDO HAGE CHAHIN, já qualificado, divorciado desde 24/10/2006, atualmente residente e domiciliado na Rodovia AL 101, 22116, casa 38, Ipioca, Maceió-AL, vendeu o imóvel aqui matriculado a

(continua no verso) *MT*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Prot.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 010 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

MATRÍCULA
98.437

FICHA
05

ALESSANDRA KLEINE, brasileira, diretora de empresas, RG: 12.510.673-7 SSP/SP, CPF: 265.648.458-80, divorciada desde 15/05/2008, residente e domiciliada na Rua Gaspar Ferrari, nº 104, Ap. 601, Ponta Verde, Maceió - AL, pelo preço de R\$ 400.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 40.000,00 com recursos próprios, quitados; e, o restante, R\$ 360.000,00 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, 25 de novembro de 2014. O
Escrevente,

Francisco Bueno de Faria
Francisco Bueno de Faria
Escrevente Autorizado

R.10/98.437 - Protocolo n. 283.428 de 13/11/2014 - reap. em 21/11/2014 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.09, 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 a **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 à compradora e devedora fiduciante ALESSANDRA KLEINE, no valor de R\$ 360.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade do contrato. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 360 meses; taxa anual de juros nominal: 8,8334%; efetiva: 9,2000% - Encargo inicial: Prestação: R\$ 3.650,01; Seguros: R\$ 84,24; Total: R\$ 3.734,25. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 06/12/2014. O imóvel foi avaliado em R\$ 400.000,00, 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, 25 de novembro de 2014. O
Escrevente,

Francisco Bueno de Faria
Francisco Bueno de Faria
Escrevente Autorizado

★ **Av.11/98.437** - Protocolo nº. 283.428 de 13/11/2014 - reap. em 21/11/2014 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pela Cédula de Crédito Imobiliário datada de 06/11/2014, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, como devedora ALESSANDRA KLEINE,
(continua na ficha 06)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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

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

Prot.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 011 de 018.

CNM: 120485.2.0008437-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

98.437

FICHA

06

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

foi emitida a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, série 1114, nº 1.4444.0746373-1, Integral e Cartular, decorrente do financiamento concedido e registrado no R.10 desta matrícula. Valor do crédito R\$ 360.000,00. Valor da avaliação do imóvel R\$ 400.000,00, constando do instrumento as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante desta. Atibaia, 25 de novembro de 2014. O Escrevente,

Francisco José de Carvalho Viana

Av.12/98.437 - Protocolo eletrônico n. 301.377 de 13/07/2016 - IN00171442C - **CANCELAMENTO DE CCI** - Fica cancelada a Av.11 nesta matrícula em virtude de autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL de 05/07/2017 constante no requerimento a seguir. Constatou declaração da credora de que a CCI não circulou. Atibaia, 20 de julho de 2017. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani

Av.13/98.437 - Protocolo eletrônico n. 301.377 de 13/07/2016 - IN00171442C - **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.10. conforme requerimento datado de 05/07/2017, instruído com a certidão de notificação à fiduciante ALESSANDRA KLEINE, na qual consta que após transcorrido o prazo previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da mesma lei, não houve a purgação da mora. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 8.356,13 sobre o valor de R\$ 417.806,60 paga em 05/07/2017. Valor: R\$ 417.806,60. Atibaia, 20 de julho de 2017. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani

★ Av.14/98.437 - Protocolo n. 337.804 de 18/11/2019 - **LEILÕES NEGATIVOS** - Foi apresentado para averbação, pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, as atas dos dois leilões negativos que ocorreram em 20/09/2018 e 04/10/2018, assinados pela leiloeira oficial Carolina Lauro Sodré Santoro, JUCESP nº 758, bem como termo de quitação da dívida datado de 05/10/2018 pela credora fiduciária a devedora ALESSANDRA KLEINE,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 012 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

MATRÍCULA
98.437

FICHA
06

para os fins do §6º do Art. 27 da Lei nº 9.514/97, ficando extinta a dívida. Atibaia, 26 de novembro de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331JN000093980XB19S.

Bruno Corrêa

R.15/98.437 – Protocolo nº 337.804 de 18/11/2019 - **VENDA E COMPRA - Título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 12 de novembro de 2019, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.151, folhas 277/289. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitente:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. **Adquirente: 7 DE LUCCA EMPREENDIMENTOS LIMITADA**, CNPJ: 12.143.983/0001-02, com sede à Rua José Siqueira Franco, nº 127, Jardim Itaperi, Atibaia-SP. **Preço:** R\$ 295.000,00, do qual foi dado quitação. **Observações:** A transmitente apresentou a Certidão Negativa Positiva com Efeitos de 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 7384 no valor de R\$ 6.775,33 paga em 12/11/2019. Valor venal R\$ 338.466,30. Atibaia, 26 de novembro de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485321WN000093981PN19L.

Bruno Corrêa

R.16/98.437 – Protocolo nº 350.762 de 30/11/2020 - **VENDA E COMPRA - Título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 27 de novembro de 2020, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 273, folhas 77/79. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitente:** 7DELUCCA EMPREENDIMENTOS LTDA, NIRE: 35224287612 JUCESP, já qualificada, atualmente com sede à Rua Castro Fafe, nº 526, Atibaia-SP. **Adquirente: FRANCISCO CARLOS RIBEIRO LOPES**, brasileiro, empresário, RG: 10.335.585 SSP/SP, CPF: 632.785.968-20, divorciado desde 20/05/1996, residente e domiciliado à Rua das Orquídeas, nº 170, Guaxinduva, Atibaia-SP. **Preço:** R\$ 300.000,00 do qual foi dado quitação. **Observações:** 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 Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 13354 no valor de R\$ 6.947,08, paga em 27/11/2020. Atibaia, 10 de dezembro de 2020. O Escrevente,
Selo digital: 120485321MR000184244AT20X.

Wilson dos Santos Fonseca

(continua na ficha 07)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 013 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
98.437

FICHA
07

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

R.17/98.437 – Protocolo nº 358.400 de 19/05/2021 - **VENDA E COMPRA** - Título: Escritura pública de venda e compra, lavrada em 19 de maio de 2021, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 280, folhas 258/260. Objeto: o imóvel aqui matriculado. Transmitente: FRANCISCO CARLOS RIBEIRO LOPES, já qualificado. Adquirentes: **FÁBIO ROBERTO RIBEIRO**, brasileiro, empresário, CPF: 274.304.228-10, RG: 25.037.903-X SSP/SP e sua mulher **RAQUEL MIRANDA RIBEIRO**, brasileira, empresária, CPF: 314.632.978-66, RG: 34.833.323-7 SSP/SP, casados pelo regime da separação total de bens em 21/03/2003, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 10.902, livro 3 de Registro Auxiliar do Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia-SP, residentes e domiciliados à Avenida Professor Odair da Silva Pinto, nº 3.000, Guaxinduva, Atibaia-SP. Preço: R\$ 450.000,00 do qual foi dado quitação. Observações: Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 17394 no valor de R\$ 9.000,00 paga em 19/05/2021. Atibaia, 27 de maio de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321AD000237090AH210.

Francisco José de Camargo Vlana

R.18/98.437 – Protocolo eletrônico n. 384.394 de 24/11/2022 reap. em 15/12/2022 - AC002084370 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo instrumento particular de constituição de alienação fiduciária de bem imóvel e outras avenças - nº 0150, formalizado de acordo com o artigo 38 da Lei 9.514 de 20/11/1997 datado de 04/11/2022 e primeiro aditivo ao instrumento datado de 14/12/2022, tendo como devedores fiduciários: FABIO ROBERTO RIBEIRO e sua mulher RAQUEL MIRANDA RIBEIRO, já qualificados, que constituíram o imóvel aqui matriculado, juntamente com a fração de 50% do imóvel da matrícula 103.868, em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitiram sua propriedade resolúvel ao **CONTINENTALBANCO NP FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, CNPJ: 26.690.689/0001-17, código CVM 217.012, com seus atos constitutivos arquivados no 7º Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, em 21/11/2016, sob nº 1.943.922, representado pela administradora SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, CNPJ: 62.285.390/0001-40, NIRE: 607778222 JUCESP, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulista, São Paulo-SP. Como devedora solidária: LEACS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AUDIO PROFISSIONAL

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 014 de 018.

CNM: 120485 2 0098437 30

MATRÍCULA
98.437

FICHA
07

LTDA., CNPJ: 04.790.198/0001-05, com sede à Rua José Ramos Guimarães, nº 124, Guaxinduba, Bom Jesus dos Perdões-SP. Obrigações Garantidas: (A) Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios com Coobrigação e Outras Avenças nº 01171, de 26/10/2022, celebrado entre o credor fiduciário, na qualidade de cessionário, a primeira devedora solidária, na qualidade de cedente, e os demais devedores solidários, na qualidade de garantidores solidários, e seus respectivos termos aditivos; e (B) Instrumento Particular de Promessa de Transmissão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças de 26/10/2022, celebrado entre o credor fiduciário, na qualidade de cessionário, a primeira devedora solidária, na qualidade de cedente, e os demais devedores solidários, na qualidade de garantidores solidários, e seus respectivos termos aditivos. Total das obrigações garantidas (dívida garantida): Até R\$ 2.286.000,00. Prazo: 60 meses, contados a partir da data do instrumento, observadas as hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas no contrato. Encargos: Atualização monetária pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM-FGV, juros moratórios de 1% ao mês, pró rata ou fração, multa moratória não compensatória de 10% e honorários advocatícios ajustados em 10% sobre o total do débito apurado, em caso de cobrança extrajudicial, e de 20%, no caso de cobrança judicial. O imóvel foi avaliado em R\$ 500.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9.514/97: Vencida e não paga a dívida garantida nos prazos previstos no instrumento, ou resolvida antecipadamente qualquer das obrigações garantidas, nas hipóteses previstas nos respectivos instrumentos e seus termos aditivos, os devedores fiduciantes, após 5 (cinco) dias, serão intimados, a requerimento do credor fiduciário. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Valor deste R\$ 1.143.000,00. Atibaia, 26 de dezembro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321MB000415121ME22C.


Cláudio Bueno de Faria

Av.19/98.437 - Protocolo eletrônico n. 385.472 de 19/12/2022 - AC002140271 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Pelo requerimento datado de 19/12/2022, instruído com a Certidão expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia-SP, em 16/12/2022, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Processo nº 1008971-41.2022.8.26.0048, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A., em face dos titulares dos direitos e obrigações do imóvel aqui matriculado, FABIO ROBERTO RIBEIRO e sua mulher RAQUEL MIRANDA RIBEIRO, já qualificados, bem como MEGA

(continua na ficha 08) 0

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>



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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 015 de 018.

CNM: 120485.2.0098437-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

98.437

FICHA

08

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

LOJA SP COMERCIAL LTDA, CNPJ: 20.489.286/0001-28, e VALDIRA DIAS RIBEIRO, CPF: 076.323.248-36. Valor R\$ 3.300.360,07. Atibaia, 10 de janeiro de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331RD000420332XJ236.

Cláudio Bueno de Faria

Av.20/98.437 - Protocolo eletrônico n. 387.489 de 07/02/2023 - AC002243704 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Pelo requerimento de 03/02/2023, instruído com a Certidão expedida pela Vara Única da Comarca de Nazaré Paulista-SP, em 27/01/2023, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Processo nº 1001537-97.2022.8.26.0695, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ: 60.701.190/0001-04, em face de F. ROBERTO RIBEIRO EPP, CNPJ: 05.911.339/0001-63, e dos direitos e obrigações que o executado FABIO ROBERTO RIBEIRO, já qualificado, possui no imóvel aqui matriculado. Valor R\$ 407.647,11. Atibaia, 20 de março de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331JL000438762BG23M.

Francisco José de Camargo Viana

Av.21/98.437 - Protocolo eletrônico n. 395.318 de 11/08/2023 reap. em 21/08/2023 - AC002704372 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Pelo requerimento de 10/08/2023, instruído com a Decisão expedida pela 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, em 01/08/2023, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Processo nº 1103393-12.2023.8.26.0100, requerida por BANCO SAFRA SA, CNPJ: 58.160.789/0001-28, em face de MEGA LOJA SP COMERCIAL LTDA, CNPJ: 20.489.286/0001-28, LEAC'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ÁUDIO PROFISSIONAL LTDA, CNPJ: 04.790.198/0001-05, TURBOX SOUND INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ: 23.130.486/0001-88, e dos detentores de direitos e obrigações do imóvel aqui matriculado FABIO ROBERTO RIBEIRO e sua mulher RAQUEL MIRANDA RIBEIRO, já qualificados. Valor R\$ 778.598,60. Atibaia, 29 de agosto de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331GV000484265PD239.

Francisco José de Camargo Viana

★ Av.22/98.437 - Protocolo eletrônico n. 395.882 de 22/08/2023 reap. em 30/08/2023 - AC002736326 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Pelo requerimento de 29/08/2023, instruído com a Certidão expedida pela Vara Única da Comarca de Nazaré Paulista-SP, em

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 016 de 018.

CNM: 120485 2 0098437 30

MATRÍCULA

98.437

FICHA

08

03/08/2023, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, Processo nº 1000195-17.2023.8.26.0695, requerida por COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO FRONTEIRAS DO PARANÁ, SANTA CATARINA E SÃO PAULO - SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP, CNPJ: 82.527.557/0001-40, em face de LEAC'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AUDIO PROFISSIONAL LTDA, CNPJ: 04.790.198/0001-05, e dos detentores dos direitos e obrigações do imóvel aqui matriculado, FABIO ROBERTO RIBEIRO e sua mulher RAQUEL MIRANDA RIBEIRO. Valor R\$ 319.028,88. Atibaia, 11 de setembro de 2023. O

Escrevente,

Selo digital: 120485331XU000488480BW23M.

Francisco José de Camargo Viana

Av.23/98.437 - Protocolo eletrônico n. 409.340 de 17/06/2024 reap. em 01/07/2024 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia-SP, em 27/06/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 00031876620238260048, protocolo PH000519928, que BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ: 90.400.888/0001-42 move em face de LEAC'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AUDIO PROFISSIONAL LTDA, FABIO ROBERTO RIBEIRO e sua mulher RAQUEL MIRANDA RIBEIRO, já qualificados, foi determinada a **PENHORA** dos direitos dos devedores fiduciários no imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada LEAC'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AUDIO PROFISSIONAL LTDA. Valor da causa: R\$ 1.122.701,55. Valor deste: R\$ 561.350,77. Atibaia, 16 de julho de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321WE000578600CT24E.

Arthur Henrique Celante

Av.24/98.437 - Protocolo eletrônico n. 414.697 de 08/10/2024 reap. em 18/10/2024 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 15/10/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 00032040520238260048, protocolo PH000537621, que BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ: 90.400.888/0001-42 move em face de TURBOX SOUND INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ: 23.130.486/0001-88; FABIO ROBERTO RIBEIRO e RAQUEL MIRANDA RIBEIRO, já qualificados, foi determinada a **PENHORA** dos direitos no imóvel aqui matriculado, sendo nomeados depositários FABIO ROBERTO RIBEIRO e RAQUEL

(continua na ficha 09)

✓

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>

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.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 017 de 018.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

98.437

FICHA

09

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

MIRANDA RIBEIRO. Valor da causa: R\$ 1.193.495,47. Valor desta: R\$ 238.699,09. Atibaia, 31 de outubro de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485321QS000612296NP24D.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

Av.25/98.437 – Protocolo n. 425.939 de 30/06/2025 - **INDISPONIBILIDADE** – Em cumprimento ao ofício protocolado em 26/06/2025, sob nº 202506.2613.04090865-IA-693, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho de Atibaia-SP, processo nº 00110131920235150140 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário pelo R.17, **FABIO ROBERTO RIBEIRO**, CPF: 274.304.228-10. Atibaia, 29 de outubro de 2025. O Escrevente, Selo digital: 120485331HF000715518NE25M.

José Roberto Amaral Zanoni
José Roberto Amaral Zanoni

Av.26/98.437 – Protocolo eletrônico n. 431.526 de 27/10/2025 reap. em 25/11/2025 - AC013218566 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** – Pelo requerimento de 18/11/2025, instruído com a Certidão expedida pela Vara Única de Nazaré Paulista-SP, em 21/06/2023, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Processo nº **1000849-04.2023.8.26.0695**, requerida por BANCO BRADESCO S/A, CNPJ: 60.746.948/0001-12, em face de LEAC'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AUDIO PROFISSIONAL LTDA, CNPJ: 04.790.198/0001-05, e da devedora fiduciante do imóvel aqui matriculado RAQUEL MIRANDA RIBEIRO, já qualificada. Valor R\$ 1.831.888,08. Atibaia, 02 de dezembro de 2025. O Escrevente, Selo digital: 120485331WD000726671EM25O.

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

Escrevente Autorizado

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

Av.27/98.437 – Protocolo n. 434.260 de 26/12/2025 reap. em 08/04/2026 - IN01512565C - **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 **CONTINENTALBANCO NP FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** já qualificada no R.18, conforme requerimento datado de 25/03/2026, instruído com a certidão de notificação aos fiduciantes **FÁBIO**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Prot.: 434260 - Mat.: 98437 - Página 018 de 018.

MATRÍCULA
98.437

FICHA
09

CNM: 120485.2.0098437-30

ROBERTO RIBEIRO e RAQUEL MIRANDA RIBEIRO, 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 16402645/2026 no valor de R\$ 10.000,00 paga em 25/03/2026. Valor: R\$ 494.563,16. Atibaia, 07 de maio de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331IJ000766978SO26Y.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **98437** 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, 11 de maio de 2026.

Selo nº 1204853C3GV000766979TA26X
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/MN2KB-6D27F-TGWLP-H7SME>