

**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.: 393168 - Mat.: 118213 - Página 01 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

118.213

FICHA

01ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

IMÓVEL: LOTE NÚMERO 85, localizado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS HORTÊNSIAS**, situado na Estrada Municipal do Mingu, nº 1.700, Bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de **947,75 m²**, área comum de uso condominial proporcional de 875,58 m², totalizando uma área de 1.823,33 m², à qual foi atribuída a fração ideal de 1,1309% relativamente às partes comuns e ao terreno do condomínio com 161.228,61 m². A unidade possui frente para a Via de Circulação C, para a qual mede 36,37 metros, tendo nos fundos a medida de 36,79 metros, onde confronta com os Lotes 111 (Matrícula 118.239), 112 (Matrícula 118.240) e 113 (Matrícula 118.241); 25,40 metros, da frente aos fundos, do lado direito de quem da Via de Circulação C, olha para o imóvel onde confronta com o Lote 86 (Matrícula 118.214) e 25,93 metros, da frente aos fundos, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o Lote 84 (Matrícula 118.212).

PROPRIETÁRIOS: Os condôminos do imóvel denominado Portal das Hortênsias, indicados na Av.1 da Matrícula nº 118.128.

REGISTRO ANTERIOR: R.351 de 19/04/1995, R.353 de 19/04/1995 e R.517 de 29/09/2014 (aquisições) da Matrícula 18.569; R.4 da Matrícula 118.128 desta data (Regularização Fundiária, Instituição e Especificação do Condomínio); e Convenção de Condomínio registrada no R. 12.795, nesta data, do Livro 3- Registro Auxiliar. Atibaia, 25 de maio de 2016.

A Oficial.

(Protocolo nº. 296.199 de 12/01/2016)

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto


R.01/118.213 – Protocolo n. 296.199 de 12/01/2016 - **ATRIBUIÇÃO** - Nos termos do Instrumento particular de Instituição, Especificação, Convenção, Regulamento Interno e Atribuição de Unidades do Empreendimento denominado Condomínio Residencial Portal das Hortênsias, passado em Atibaia em 05 de janeiro de 2016, o imóvel desta matrícula foi atribuído a 1)- **FLAVIO RUGGERO**, solteiro, maior, universitário, RG 9.606.256-SP, CPF 142.357.868-65; 2)- **FABIANO RUGGERO**, solteiro, maior, universitário, RG 9.606.255-1-SP, CPF 134.132.708-69; e 3)- **SONOÉ SHIMURA RUGGERO**, brasileira, viúva desde 29/04/2014, professora, RG 2.755.934-SP, CPF 010.997.358-58, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Eng. Luiz Antonio Rantin Moutinho, nº 381, Jardim Popular, São Paulo-SP - CEP 03672-010. Valor atribuído: R\$ 109.920,39. Base de

(continua no verso)

MATRÍCULA
118.213

FICHA
01

cálculo/valor venal: R\$ 120.834,93. Atibaia, 25 de maio de 2016. A Oficial,


Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Av.02/118.213 – Protocolo n. 296.199 de 12/01/2016 - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Conforme consta na Av. 501, de 04/11/2011, da Matrícula 18.569, foi averbada a distribuição de uma ação de Execução de Alimentos, Processo 0101480-22.2008.8.26.0008, requerida por Gisele Correa Ruggero e Mariana Correa Ruggero em face de FLAVIO RUGGERO, conforme certidão expedida pelo Juízo da 2º Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Tatuapé, de 19/10/2011. Valor da ação: R\$ 7.430,87. Atibaia, 25 de maio de 2016. A Oficial,


Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Av.03/118.213 – Protocolo n. 305.957 de 23/12/2016 - **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento datado de 21/12/2016, instruído com Alvará de Habite-se por Regularização expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP em 31/08/2015, processo nº 21.017/15 JP 26.979/09 e CND do INSS nº 003102016-88888344, emitida em 07/12/2016, foi edificado no imóvel aqui matriculado, um prédio residencial com a área de **306,00 m²**, integrante do condomínio localizado na Estrada do Mingu, nº 1700. Valor Sinduscon R\$ 485.618,94. Valor Atribuído R\$ 579.046,86. Atibaia, 30 de dezembro de 2016. O Escrevente,


Luis Felipe Julio

Av.04/118.213 – Protocolo n. 313.416 de 27/09/2017 - **CANCELAMENTO DE PREMONITÓRIA** - Pelo mandado expedido em 28 de julho de 2017, pela 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII - Tatuapé-SP, extraído dos Autos de Ação de Execução de Alimentos, proc. nº 0101480-22.2008.8.26.0008, procede-se à presente averbação para constar o **CANCELAMENTO da PREMONITÓRIA**, averbada sob nº 02 (antiga Av.501 da Mat. 18.569). Ato isento de emolumentos em virtude do processo ter tramitado com justiça gratuita, conforme determinado nos Autos. Atibaia, 04 de outubro de 2017. O Escrevente,


Emerson Luis Ladini

★
(continua na ficha 02) J

**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.: 393168 - Mat.: 118213 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

118.213

FICHA

02ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

Av.05/118.213 – Protocolo n. 364.023 de 08/09/2021 reap. em 16/09/2021 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 21.013.085.00-0130213. Atibaia, 20 de setembro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331DS000276147GM21E.

Arthur Henrique Celante

Av.06/118.213 – Protocolo n. 364.023 de 08/09/2021 reap. em 16/09/2021 - **CASAMENTO** - Pela cópia da certidão de casamento de matrícula nº 139089.01.55.2001.2.00046.191.0006165.30, o proprietário FABIANO RUGGERO casou-se no dia 05/01/2001 pelo regime da comunhão parcial de bens com FABIANA MARQUES NOGUEIRA, brasileira, enfermeira, RG 38.958.681-7 SSP/SP, CPF 803.589.935-04, passando ela a assinar FABIANA MARQUES NOGUEIRA RUGGERO. Atibaia, 20 de setembro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331JB000276148OH21J.

Arthur Henrique Celante

Av.07/118.213 – Protocolo n. 364.023 de 08/09/2021 reap. em 16/09/2021 - **CASAMENTO/SEPARAÇÃO/DIVÓRCIO** - Conforme consta na margem da certidão de casamento do Registro Civil de Vila Formosa - 46º Subdistrito, São Paulo-SP, matrícula 115329.01.55.1998.2.00122.051.0036183.24, o proprietário FLAVIO RUGGERO, casou-se em 05/11/1998 pelo regime da comunhão parcial de bens com VIVIANE RIBEIRO CORREIA, brasileira, assistente de exportação, RG 23.849.761-6, CPF 176.341.338-17, que passou a assinar VIVIANE RIBEIRO CORREIA RUGGERO; e por sentença datada de 20/01/2006, com trânsito em julgado, do Juízo de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões do Tatuapé, São Paulo-SP, foi homologada a **SEPARAÇÃO** do proprietário; e, por sentença de 09/01/2009, com trânsito em julgado em 17/02/2009, do Juízo de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional do Tatuapé, São Paulo-SP, a separação foi convertida em **DIVÓRCIO**. Atibaia, 20 de setembro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331HS000276149NL21X.

Arthur Henrique Celante

★ **R.08/118.213** – Protocolo n. 364.023 de 08/09/2021 reap. em 16/09/2021 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia, com recursos do SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de

(continua no verso) ✕

MATRÍCULA

118.213

FICHA

02

21/08/1964, datado de 18 de junho de 2021, contrato nº 10160177003, os proprietários 1) SONOÉ SHIMURA RUGGERO; 2) FABIANO RUGGERO, com a anuência de sua mulher FABIANA MARQUES NOGUEIRA RUGGERO, atualmente residentes e domiciliados à Route de Moudon, nº 11 A, Echallens, Vaud/Suíça; e 3) FLAVIO RUGGERO, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado à **MAGALI TERESA ASSIS COUTINHO LEITE**, brasileira, artesã, RG: 8.640.794-6 SSP/SP, CPF: 055.908.368-83, e seu marido **MANUEL LEITE**, brasileiro, professor de tênis, RG 9.851.107-2 SSP/SP, CPF 064.617.178-03, casados pelo regime de comunhão parcial de bens desde 23/12/1988, residentes e domiciliados à Rua Daniel de Toledo, nº 247, Vila Hebe, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 650.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 68.420,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 581.580,00 mediante financiamento concedido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 18655 no valor de R\$ 4.906,61 paga em 06/07/2021, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que trata-se da 1ª aquisição pelo SFH. Valor Venal: R\$ 681.515,26. Atibaia, 20 de setembro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321RB000276150TJ21A.


Arthur Henrique Celante

R.09/118.213 - Protocolo n. 364.023 de 08/09/2021 reap. em 16/09/2021 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento no R.08, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede à Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, em garantia do financiamento por este concedido aos compradores e devedores fiduciários **MAGALI TERESA ASSIS COUTINHO LEITE** e seu marido **MANUEL LEITE**, no valor de R\$ 581.580,00 destinados à integralização do preço do imóvel; e R\$ 3.420,00 destinados a despesas acessórias. Valor total do financiamento R\$ 585.000,00, Taxa efetiva anual de juros: 6,4000%; Taxa nominal anual de juros: 6,2196%; Taxa de juros, efetiva e nominal anual é composta pelo percentual fixo de 3,9500% a.a e a remuneração adicional da caderneta de poupança; Taxa efetiva mensal de juros 0,5183%; Taxa nominal mensal de juros 0,5183%; Taxa de juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3233% a.m e a remuneração adicional da caderneta de poupança - prazo amortização 264 meses - periodicidade de reajustamento das prestações: mensal - data de vencimento da primeira prestação 18/07/2021 - data de vencimento da última prestação 18/06/2043 - forma de amortização: Sistema de Amortização

(continua na ficha 03) J

★

**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.: 393168 - Mat.: 118213 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

118.213

FICHA

03

Constante - SAC - Valor dos encargos mensais na data da assinatura do instrumento - A) Valor da amortização do saldo devedor R\$ 2.215,90 - B) Valor dos juros R\$ 3.032,05 - C) Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 884,69 - D) Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 60,88 - E) Tarifa de Administração do Contrato R\$ 25,00 - F) Valor total do encargo mensal R\$ 6.218,52. O imóvel foi avaliado em R\$ 871.000,00, 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, 20 de setembro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321KP000276151BX21Y.


 Arthur Henrique Celante

Av.10/118.213 – Protocolo n. 393.168 de 27/06/2023 - IN00989116C - **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 **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificada no R.09, conforme requerimento datado de 21/11/2023, instruído com a certidão de notificação aos fiduciários **MAGALI TERESA ASSIS COUTINHO LEITE e MANUEL LEITE**, 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 35183 no valor de R\$ 17.420,00 paga em 07/11/2023. Valor: R\$ 871.000,00. Atibaia, 15 de janeiro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331WE000526404LV247.


 Cláudio Bueno de Faria

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **118213** 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, Claudio Bueno de Faria.

Atibaia-SP, 26 de janeiro de 2024.

Selo nº 1204853C3VW000526407JX24Z

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

Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 40,91	R\$: 11,63	R\$: 7,96	R\$: 2,15	R\$: 2,81	R\$: 1,96	R\$: 0,82	R\$: 68,24

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KHGLB-8UAFX-HXN5X-E7KAN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Gerson Cavallini Mendonca (CPF 129.515.818-31)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KHGLB-8UAFX-HXN5X-E7KAN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>