Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA **118.213** FICHA **01**

IMÓVEL: LOTE NÚMERO 85, localizado no **CONDOMINIO 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 Matricula 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 Matricula 18.569; R.4 da Matricula 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 matricula 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3MNY-XSWTM-86YRJ-TFWDX
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

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 Matricula 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 2° 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 n° 21.017/15 JP 26.979/09 e CND do INSS n° 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, n° 1700. Valor Sinduscon R$ 485.618,94. Valor Atribuido 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. n° 0101480-22.2008.8.26.0008, procede-se à presente averbação para constar o **CANCELAMENTO da PREMONITÓRIA**, averbada sob n° 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3MNY-XSWTM-86YRJ-TFWDX

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA **118.213** FICHA **02**

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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3MNY-XSWTM-86YRJ-TFWDX

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

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 Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, em garantia do financiamento por este concedido aos compradores e devedores fiduciantes 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3MNY-XSWTM-86YRJ-TFWDX

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - 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 fiduciantes **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 certidão é reprodução autentica da Matrícula nº **118213** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária nos casos da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 04 de abril de 2024.

Selo nº 1204853C3YX000550074AO24Q
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 valida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3MNY-XSWTM-86YRJ-TFWDX

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado