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 **137.895** FICHA **01**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 3, situado no primeiro pavimento do **EDIFÍCIO SONHAR VI**, localizado à **Rua Cristas de Galo, nº 215,** do loteamento Nova Cerejeiras, bairro do Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa edificada de 57,16 m²; área comum de 49,213 m²; uma vaga de garagem localizada na área comum; correspondendo a uma fração ideal no terreno de 11,726%, com as seguintes confrontações: de quem do hall olha para a unidade: pela frente com o hall de circulação e com o apartamento 1; nos fundos com a área comum; do lado direito, com a área comum; e, do lado esquerdo, com o apartamento 2. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 350,00 m², correspondente ao Lote 20 e 21 da Quadra 27, do loteamento Nova Cerejeiras..-.
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.200.021.00-0118785 e 09.200.020.00-0118784.-.-.-.-.-.-.
PROPRIETÁRIA: SONHAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 22.033.326/0001-58, NIRE: 3522936456 JUCESP, com sede à Avenida Presidente Vargas, nº 956, Jardim das Cerejeiras, Atibaia-SP.-.
REGISTRO ANTERIOR: R.07 e 08 de 26/05/2021; e Avs. 08 e 09 (unificação) de 16/04/2021 na matricula 92.993 e 92.994, posterior a matricula 136.562; R.03 - Instituição, desta data, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 14.244, do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta data.-.
Atibaia, 15 de setembro de 2021.
O Escrevente,
(Protocolo nº. 364.203 de 10/09/2021)
Selo digital: 120485311UH000274878GM21D.

Flávio Alexandre Finco

Av.01/137.895 – Ex officio - **RESTRIÇÕES URBANISTICAS** – As restrições técnicas estabelecidas pelo GRAPROHAB para aprovação do loteamento, que devem ser observadas pela loteadora estão mencionadas no registro do loteamento no R.1 da Matricula 91.047. Conforme Contrato Padrão acostado ao processo do loteamento **NOVA CEREJEIRAS**, aprovado pela Prefeitura Municipal de Atibaia em 02/06/2006, proc. 5539/06, foram estabelecidas as seguintes restrições urbanísticas convencionais: Nos termos da cláusula 3ª do contrato ficou estipulado o seguinte: O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) obriga(m)-se a permitir gratuitamente a passagem pelo lote de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,60 metros das suas divisas laterais e/ou dos

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCSQP-7SJGZ-2TNYJ-E56CN

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

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

.onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 137.895 | FICHA 01

fundos. 3.5. – Constitui obrigação do(s) COMPRADOR (ES, A, AS) a canalização de águas pluviais dentro da área do lote, sendo que todas as despesas inerentes ao serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta dele(s) COMPRADOR (ES, A, AS). 3.6. - O sistema de lazer e outras áreas verdes não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fizerem divisas para tais locais. 3.7. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) está(ão) ciente(s) de que i) está(ão) obrigado(s) à efetuar as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas pela VENDEDORA no empreendimento, não sendo permitida a execução de poço freático e ou fossa séptica; e, ii) que pessoalmente ou através de Associação de Moradores que vier a ser criada, arcarão com os custos de manutenção dos sistemas de abastecimento e distribuição de água, coleta e distribuição de esgotos, assim como pela manutenção da Estação de Tratamento de Esgotos-E.T.E., que será implantado pela VENDEDORA, caso esse encargo não seja assumido pelos poderes públicos competentes. 3.8. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) e seus sucessores, deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo realizar instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. 3.9. - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos ou engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Tais projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes. 3.10 - **Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita.** 3.11. - Fica vedada a instalação de letreiros e/ou anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do lote, com exceção das placas indicativas do nome dos construtores, responsáveis técnicos e autor do projeto de obra, limitada a instalação ao período de construção. 3.12. - Enquanto não edificar no lote, o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) deverá (ão) providenciar a sua roçada, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; 3.12.1.) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) COMPRADOR (ES, A, AS), a partir do recebimento do lote (emissão do "TVO - TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS"). 3.13. - Fica expressamente proibida a habitação no lote antes da concessão do Auto de Conclusão (Habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal. 3.14. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCSQP-7SJGZ-2TNYJ-E56CN

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

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

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA 137.895 | FICHA 02

ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, principalmente se decorrentes de poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que vier (em) a causar a terceiros. Conforme Cláusula 4ª do contrato foram previstas as seguintes restrições quanto à construção: 4.1. - Toda e qualquer construção só poderá ser iniciada após a aprovação dos projetos junto a Prefeitura Municipal e demais órgão públicos competentes. 4.2. - 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. 4.3. - 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 pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida. 4.4. - Nos locais de declividade será permitida a utilização do espaço correspondente ao desnível, em relação à guia. 4.5. - Recuos mínimos obrigatórios, Taxa de ocupação e Coeficiente de aproveitamento: Recuo de frente: 4,0 metros, a partir do alinhamento. Recuo de fundos: 2,0 metros a partir da divisa dos fundos. Taxa de ocupação: máximo de 70%. Coeficiente de aproveitamento: 2,8 (dois, virgula oito) vezes a área do lote; 4.6. – As edículas poderão ser construídas nos fundos, desde que afastadas no mínimo 2,0 metros da construção principal, e deverão ser obrigatoriamente térreas. 4.7. - Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) deverá (ão) observar o seguinte: 4.7.1. - 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; e, 4.8. - O descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula, da mesma forma como previsto no item 3.17. da cláusula terceira, caracterizará infração contratual do(s) COMPRADOR (ES, A, AS), sujeitando-o(s) às perdas e danos que o seu ato causar. Atibaia, 15 de setembro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331JL000274879VS21Y.

Flávio Alexandre Finco

Av.02/137.895 – Protocolo n. 366.115 de 19/10/2021 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.200.021.01-0138862. Atibaia, 21 de outubro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331GX000287235KM21Z.

Cláudio Bueno de Faria

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCSQP-7SJGZ-2TNYJ-E56CN

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

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 137.895 | FICHA 02

R.03/137.895 – Protocolo n. 366.115 de 19/10/2021 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia, com recursos do SFH, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor / fiduciante, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 13 de outubro de 2021, contrato nº 10168409804, a proprietária SONHAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **TELECIO JOSÉ RIBEIRO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG: 48.298.539-2 SSP/SP, CPF: 398.094.588-00, residente e domiciliado à Estrada Ernesto Sabato, nº 91, Fundos, Loteamento Chacara V, Atibaia-SP, pelo preço de R$ 199.000,00, pagos da seguinte forma: R$ 8.370,40 com recursos próprios; R$ 35.049,60 com recursos da conta vinculada do FGTS; e, o restante, R$ 155.580,00 mediante financiamento concedido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. 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 guia de ITBI nº 21291 no valor de R$ 1.592,00, paga em 18/10/2021, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que trata-se da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 21 de outubro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485321HD000287236BR21G.

Cláudio Bueno de Faria

R.04/137.895 – Protocolo n. 366.115 de 19/10/2021 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento no R.03, 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 ao comprador e devedor fiduciante TELECIO JOSÉ RIBEIRO JUNIOR, no valor de R$ 155.580,00 destinados à integralização do preço do imóvel; e, R$ 13.370,00 destinados a despesas acessórias ao financiamento. Valor Total do financiamento R$ 168.950,00. Taxa efetiva de juros: anual 7,8000% e mensal 0,6278%; Taxa nominal de juros: anual 7,5343% e mensal 0,6278% - prazo amortização 360 meses - periodicidade de reajustamento das prestações: mensal - data de vencimento da primeira prestação 13/11/2021 - data de vencimento da última prestação 13/10/2051 - forma de amortização: Sistema de Amortização Constante - SAC - Valor dos encargos mensais na data da assinatura do instrumento - A)

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCSQP-7SJGZ-2TNYJ-E56CN

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

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

Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA 137.895 | FICHA 03

Valor da amortização do saldo devedor R$ 469,30 - B) Valor dos juros R$ 1.060,76 - C) Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R$ 17,41 - D) Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R$ 11,02 – E) Tarifa de Administração do Contrato R$ 25,00 - F) Valor total do encargo mensal R$ 1.583,49. O imóvel foi avaliado em R$ 199.000,00, 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, 21 de outubro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485321HH000287237YK211.

Cláudio Bueno de Faria

Av.05/137.895 – Protocolo n. 412.048 de 15/08/2024 - IN01231542C - **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 qualificado no R.04, conforme requerimento datado de 19/12/2024, instruído com a certidão de notificação ao fiduciante TELECIO JOSÉ RIBEIRO JUNIOR, 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 3385210/2024 no valor de R$ 3.980,00 paga em 27/12/2024. Valor: R$ 199.000,00. Atibaia, 22 de janeiro de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485331OY000634682RI25C.

Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autentica da Matrícula nº **137895** 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. **CERTIFICO MAIS**, que para o loteamento em que localizado o imóvel foram estabelecidas restrições urbanísticas. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. CERTIFICO MAIS, que existe a prenotação nº 426.259 de 08/07/2025, referente ao requerimento datado de 07/07/2025 para averbação de leilões negativos, recebido pelo Portal ONR, protocolo eletrônico AC010289051, em fase de qualificação do título. O Escrevente, Roberto Ryokei Garcia Kuba.

Atibaia-SP, 08 de julho de 2025.

Selo nº 1204853C3TV000681295XN25Z
Consulte o selo em https://selodigital.tjsp.jus.br

Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R$: 44,20	R$: 12,56	R$: 8,60	R$: 2,33	R$: 3,03	R$: 2,12	R$: 0,88	R$: 73,72

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCSQP-7SJGZ-2TNYJ-E56CN

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

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