



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.: 438127 - Mat.: 121774 - Página 01 de 05.

CNM: 120485.2.0121774-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

121.774

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

IMÓVEL: CASA 35 do Condomínio Residencial VILLAGE PETRAE, localizado na Alameda das Begônias, nº 40, do loteamento Nova Cerejeiras, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, que está situada do lado esquerdo da Via de Circulação e Passeio, com a área construída de uso privativo de 64,20 m², sendo 32,10 m² no pavimento térreo e 32,10 m² no pavimento superior; área de uso privativo de terreno na frente e nos fundos da unidade com 72,80 m²; área comum de uso condominial com 30,391 m², sendo 2,142 m² coberta e 28,237 m² de área descoberta, correspondendo-lhe no terreno do condomínio a área de 135,291 m², ou seja, fração ideal de 4,0812%, com as seguintes confrontações: pela frente com a Via de Circulação de Veículos e Passeio; nos fundos com o muro de divisa no alinhamento do imóvel matriculado sob nº 59.320; do lado direito, de quem da frente olha para a unidade, com o muro de divisa do condomínio e por sua vez com os imóveis matriculados sob ns. 52.551, 52.550, 51.355, 8.667, 72.260, 72.259, 70.101, 70.102 e 8.235; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a Casa 33 do condomínio Village Petrae. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 3.315,00 m², correspondente ao Lote 44 da Quadra 53 do Loteamento Nova Cerejeiras e o Sub-lote 02, localizado no Bairro do Caetetuba.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.139.035.00-0117536 e 09.226.044.00-0119834.

PROPRIETÁRIA: NOVA ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 19.184.310/0001-31, com sede à Estrada Armando Barbosa de Almeida, nº 8.000, casa 01, Cacéia, Mairiporã-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 de 05/03/2014; R.07 - Instituição, desta data, na matrícula 108.419, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 13.028, desta data, do Livro 3 - Registro Auxiliar.
Atibaia, 05 de abril de 2017.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 308.343 de 28/03/2017)

Flávio Alexandre Flinco

★ **Av.01/121.774 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - 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 Matrícula 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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXMC2-WH7PW-4LHAG-LMMAT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 438127 - Mat.: 121774 - Página 02 de 05.

CNM: 120485.2.0121774-53

MATRÍCULA
121.774

FICHA
01

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 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

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXMC2-WH7PW-4LHAG-LMMAT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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.: 438127 - Mat.: 121774 - Página 03 de 05.

GNM: 120485.2.0121774-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

121.774

FICHA

02

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

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 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, 05 de abril de 2017. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXMC2-WH7PW-4LHAG-LMMAT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 438127 - Mat.: 121774 - Página 04 de 05.

CNM: 120485.2.0121774-53

MATRÍCULA
121.774

FICHA
02

Av.02/121.774 – Protocolo n. 365.246 de 30/09/2021, reap. em 18/10/2021 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.226.044.34-0132255. Atibaia, 21 de outubro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331FI000287197CQ218.


Cláudio Bueno de Faria

R.03/121.774 – Protocolo n. 365.246 de 30/09/2021, reap. em 18/10/2021 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária, no âmbito do SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 10 de setembro de 2021, contrato nº 0010271471, a proprietária NOVA ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, NIRE nº 35227997343 JUCESP, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **MARCIO ANDRE GASPERINI**, brasileiro, gráfico, RG: 23.081.424-4 SSP/SP, CPF: 146.658.828-43, e sua mulher **PATRICIA HELENA EBOLI GASPERINI**, brasileira, psicóloga, RG 28.630.823-X SSP/SP, CPF 275.420.618-36, casados pelo regime de comunhão parcial de bens desde 08/05/2001, residentes e domiciliados à Rua Lamartine Fagundes, nº 625, Casa, Vila Santista, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 225.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 45.000,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 180.000,00 mediante financiamento concedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 20868 no valor de R\$ 1.800,00, paga em 28/09/2021, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que não se trata da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 21 de outubro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321AB000287198BP21S.


Cláudio Bueno de Faria

R.04/121.774 – Protocolo n. 365.246 de 30/09/2021, reap. em 18/10/2021 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nsº 2.235 e 2.041, São Paulo-SP, em garantia do financiamento por este concedido aos compradores e devedores fiduciantes MARCIO
(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXMC2-WH7PW-4LHAG-LMMAT>



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.: 438127 - Mat.: 121774 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

121.774

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

ANDRE GASPERINI e sua mulher PATRICIA HELENA EBOLI GASPERINI, no valor de R\$ 180.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel. Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 360 meses; taxa de juros nominal: 9,5598% a.a. e 0,7967% a.m.; efetiva: 9,9900% a.a. e 0,7967% a.m. - Encargo inicial: Parcela de Amortização: R\$ 500,00; Parcela dos Juros: R\$ 1.156,73; Seguro MIP: R\$ 98,73; Seguro DFI: R\$ 11,25; Tarifa de Serviços Administrativos: R\$ 25,00; Total: R\$ 1.791,71. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 10/10/2021. Data de vencimento do financiamento: 10/09/2051. O imóvel foi avaliado em R\$ 225.000,00, 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: 120485321WP000287199LM21Z.

Cláudio Bueno de Faria

Av.05/121.774 - Protocolo n. 438.127 de 15/04/2026 - IN01580365C - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A propriedade do imóvel aqui matriculado ficou consolidada, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97, no fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado no R.04, conforme requerimento datado de 28/07/2026, instruído com a certidão de notificação aos fiduciários MARCIO ANDRE GASPERINI e PATRICIA HELENA EBOLI GASPERINI, 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 16531800/2026 no valor de R\$ 4.500,00 paga em 24/07/2026. Valor: R\$ 225.000,00. Atibaia, 18 de agosto de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331OU000795765VJ26O.

Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 121774 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, 20 de agosto de 2026.

Selo nº 1204853C3TW000795766NA26H

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/FXMC2-WH7PW-4LHAG-LMMAT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr