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 **127.805** FICHA **01**

IMÓVEL: RESIDÊNCIA 02 situada no pavimento superior do condomínio **RESIDENCIAL DAS OLIVEIRAS I**, localizada à Rua da Flor de Maio, nº 260B, no loteamento Nova Cerejeiras, bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área edificada de 56,80 m², área privativa descoberta de terreno de 38,08 m² (corredor lateral e quintal), e área comum de terreno de 21,00 m² destinada a garagem para um veículo, correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de 49,99%, com as seguintes confrontações: pela frente com a área comum que por sua vez confronta com a Rua da Flor de Maio; nos fundos com o lote 12 e parte da área privativa descoberta da residência 1; do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, com o lote 32; e do lado direito, seguindo a mesma orientação, com a área privativa descoberta da residência 1. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 175,00 m², correspondente ao Lote 33 da Quadra 34, do loteamento Nova Cerejeiras.-
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.207.033.00-0119170.-
PROPRIETÁRIO: TIAGO GABRIEL DE OLIVEIRA, brasileiro, funcionário público, RG 28.311.756-4 SSP/SP, CPF 275.332.588-00, casado pelo regime de comunhão parcial de bens em 15/12/2012, com JESSICA MIDORI TAGUCHI FERREIRA, brasileira, bancária, RG 33.489.655-1 SSP/SP, CPF 332.144.618-93, residentes e domiciliados à Rua Silva Jardim, nº 222, apartamento 82B, Centro, São Bernardo do Campo-SP.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.
REGISTRO ANTERIOR: R.04 de 23/04/2009, R.07 - Instituição, desta data, na matrícula 92.095, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 13.464, do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta data.-.
Atibaia, 21 de dezembro de 2018.
O Escrevente,
(Protocolo nº. 325.865 de 20/11/2018, reap. em 18/12/2018)

Flávio Alexandre Finco

Av.01/127.805 – 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 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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWGKZ-6Q37B-8RG8W-3TASD

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 127.805 | FICHA 01

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 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

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWGKZ-6Q37B-8RG8W-3TASD

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 **127.805** | FICHA **02**

(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, 21 de dezembro de 2018. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

★ **Av.02/127.805** – Protocolo n. 330.070 de 01/04/2019, reap. em 09/04/2019 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.207.033.01-0134537. Atibaia, 12 de abril de 2019. O Escrevente,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWGKZ-6Q37B-8RG8W-3TASD

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 127.805 | FICHA 02

Selo digital: 120485331AE000039933DE193.

Francisco José de Camargo Viana

R.03/127.805 – Protocolo nº 330.070 de 01/04/2019, reap. em 09/04/2019 - **VENDA E COMPRA - Título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 29 de março de 2019, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.137, folhas 13/16. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitentes:** TIAGO GABRIEL DE OLIVEIRA e sua mulher JÉSSICA MIDORI TAGUCHI FERREIRA, já qualificados. **Adquirente(s): MARIA JOANA DE JESUS**, brasileira, empregada doméstica, RG: 26.234.679-5 SSP/SP, CPF: 117.558.788-50, solteira, maior, residente e domiciliada à Rua Giuliano Occhini, nº 251, Jardim Imperial, Atibaia-SP. **Preço:** R$ 115.000.00 do qual foi dado quitação. **Observações:** Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI no valor de R$ 2.300,00 sobre o valor de R$ 115.000,00 paga em 08/04/2019. Atibaia, 12 de abril de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485321AI000039934OT19T.

Francisco José de Camargo Viana

R.04/127.805 – Protocolo n. 366.394 de 25/10/2021 - **VENDA E COMPRA -** Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária, no âmbito do SFH, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores / fiduciantes, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 22 de outubro de 2021, contrato nº 0010275658, a proprietária MARIA JOANA DE JESUS, já qualificada, atualmente residente e domiciliada à Rua da Flor de Maio, nº 260B, Nova Cerejeiras, Atibaia-SP, vendeu o imóvel aqui matriculado à **ERIC SILVÉRIO MONTICELLI DA COSTA**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG: 48.792.149-5 SSP/SP, CPF: 421.192.398-60, residente e domiciliado à Rua José Bonifacio, nº 169, Jardim Brasil, Atibaia-SP, pelo preço de R$ 290.000,00, pagos da seguinte forma: R$ 64.572,17 com recursos próprios; R$ 7.927,83 com recursos da conta vinculada do FGTS; e, o restante, R$ 217.500,00 mediante financiamento concedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 21616 no valor de R$ 2.537,50, paga em 25/10/2021, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que trata-se da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 27 de outubro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321QY000289264AV214.

Cláudio Bueno de Faria

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWGKZ-6Q37B-8RG8W-3TASD

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 127.805 | FICHA 03

R.05/127.805 – Protocolo n. 366.394 de 25/10/2021 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04, 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 Kubitscheck, nsº 2.235 e 2.041, São Paulo-SP, em garantia do financiamento por este concedido ao comprador e devedor fiduciante ERIC SILVÉRIO MONTICELLI DA COSTA, no valor de R$ 217.500,00 destinados à integralização do preço do imóvel; e, R$ 14.500,00 destinados a despesas acessórias ao financiamento. Valor Total do financiamento R$ 232.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 420 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$ 552,38; Parcela dos Juros: R$ 1.490,89; Seguro MIP: R$ 39,35; Seguro DFI: R$ 14,65; Tarifa de Serviços Administrativos: R$ 25,00; Total: R$ 2.122,27. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 22/11/2021. Data de vencimento do financiamento: 22/10/2056. O imóvel foi avaliado em R$ 293.000,00, 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, 27 de outubro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485321FN000289265UX21C.

Cláudio Bueno de Faria

Av.06/127.805 – Protocolo n. 439.853 de 01/06/2026 reap. em 12/06/2026 - IN01614266C - **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 qualificada no R.05, conforme requerimento datado de 09/09/2026, instruído com a certidão de notificação ao fiduciante ERIC SILVÉRIO MONTICELLI DA COSTA, 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 16571588/2026 no valor de R$ 5.860,00 paga em 10/09/2026. Valor: R$ 293.000,00. Atibaia, 16 de setembro de 2026. O Escrevente,
Selo digital: 120485331SK000803973DN26I.

Arthur Henrique Celante

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWGKZ-6Q37B-8RG8W-3TASD

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 | FICHA

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autentica da Matrícula nº **127805** 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. O Escrevente, Roberto Ryokei Garcia Kuba.

Atibaia-SP, 16 de setembro de 2026.

Selo nº 1204853C3PT000804281IX26M
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 valida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

★

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWGKZ-6Q37B-8RG8W-3TASD

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