



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.: 435747 - Mat.: 129717 - Página 01 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

129.717

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

P

IMÓVEL: RESIDÊNCIA 01, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS BROMÉLIAS IMPERIAIS" localizada à Rua das Bromélias Imperiais, nº 15A, do loteamento Nova Cerejeiras, do bairro do Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia, com a área privativa edificada de 72,66 m², sendo 37,22 m² no pavimento térreo e 35,44 m² no pavimento superior; área privativa descoberta de terreno de 44,15 m² (corredor lateral e fundos); e, área comum de terreno de 33,03 m² (garagem), correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de 55,13%, com as seguintes confrontações: pela frente com a área comum que por sua vez confronta com a Rua das Bromélias Imperiais; nos fundos com o lote 36; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com a residência 02; e, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a Rua das Açucenas. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 207,52 m², correspondente ao Lote 01 da Quadra 13, do loteamento Nova Cerejeiras.-----

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.186.001.00-0118175.-----

PROPRIETÁRIOS: **JOSÉ ALBINO CARDOSO**, brasileiro, comerciante, RG. 13.044.563-0 SSP/SP, CPF: 008.328.468-05, casado deste 19/01/1980 pelo regime de comunhão parcial de bens com **VALDECI MARIA DA SILVA CARDOSO**, brasileira, do lar, RG: 26.350.567-4 SSP/SP, CPF: 160.530.598/70 residentes e domiciliados na Avenida Rouxinol, nº 29, Jardim Valéria, Guarulhos/SP.-----

REGISTRO ANTERIOR: R.05 de 09/04/2019; R.09 - Instituição, desta data, na matrícula 99.308, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 13.589, do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta data.-----
Atibaia, 18 de junho de 2019.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 332.323 de 07/06/2019)

Selo digital: 120485311NR000057635AF194.

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

★ **Av.01/129.717 - 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 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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFMCM-TS76F-R7NT8-FLSM7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 435747 - Mat.: 129717 - Página 02 de 05.

MATRÍCULA
129.717

FICHA
01

★ 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 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

(continua na ficha 02) *JP*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFMCM-TS76F-R7NT8-FLSM7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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.: 435747 - Mat.: 129717 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

129.717

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

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, 18 de junho de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331CR000057637EP19U.

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

★ R.02/129.717 - Protocolo n. 344.846 de 20/07/2020 - VENDA E COMPRA - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel. financiamento com garantia de
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFMCM-TS76F-R7NT8-FLSM7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

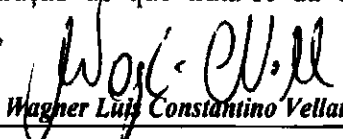
Prot.: 435747 - Mat.: 129717 - Página 04 de 05.

MATRÍCULA
129.717

FICHA
02

alienação fiduciária, no âmbito do SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 03 de julho de 2020, contrato nº 0010085513, os proprietários JOSÉ ALBINO CARDOSO e sua mulher VALDECI MARIA DA SILVA CARDOSO, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados à Rua das Bromélias Imperiais, nº 15A, Nova Cerejeiras, Atibaia-SP, venderam o imóvel aqui matriculado à **MICHELE DE SOUZA NASCIMENTO**, brasileira, solteira, gerente, RG: 47.695.794-1 SSP/SP, CPF: 383.274.988-86, residente e domiciliada à Avenida Industrial Walkter Kloth, nº 1.233, Casa 3, Jardim das Cerejeiras, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 200.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 3.176,59 com recursos próprios, quitados: R\$ 46.823,41 com recursos da conta vinculada do FGTS; e, o restante, R\$ 150.000,00 mediante financiamento concedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 10192 no valor de R\$ 1.750,00, paga em 16/07/2020, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que trata-se da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 28 de julho de 2020. O Escrevente,

Selo digital: 120485321CS000143477FV204.


Wagner Luiz Constantino Vellani

R.03/129.717 - Protocolo n. 344.846 de 20/07/2020 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02, 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 a compradora e devedora fiduciante **MICHELE DE SOUZA NASCIMENTO**, no valor de R\$ 150.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel; e, R\$ 10.000,00 destinados a despesas acessórias ao financiamento. Valor Total do financiamento R\$ 160.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 420 meses; taxa anual de juros nominal: 9,5690% a.a. e 0,7974% a.m.; efetiva: 10,0000% a.a. e 0,7974% a.m. - Encargo inicial: Parcela de Amortização: R\$ 380,95; Parcela dos Juros: R\$ 903,41; Seguro MIP: R\$ 27,14; Seguro DFI: R\$ 13,67; Tarifa de Serviços Administrativos: R\$ 25,00; Total: R\$ 1.350,17. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 03/08/2020. Data de vencimento do financiamento: 03/07/2055. O imóvel foi avaliado em R\$ 273.300,00, 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

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFMCM-TS76F-R7NT8-FLSM7>

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.: 435747 - Mat.: 129717 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

129.717

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento, do qual uma via fica arquivada. Atibaia, 28 de julho de 2020. O Escrevente,
Selo digital: 120485321NR000143479TT204.

Wagner Luis Constantino Vellani

Av.04/129.717 – Protocolo n. 435.747 de 11/02/2026 - IN01539534C - **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.03, conforme requerimento datado de 03/06/2026, instruído com a certidão de notificação a fiduciante MICHELE DE SOUZA NASCIMENTO, 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 16485374/2026 no valor de R\$ 5.466,00 paga em 02/06/2026. Valor: R\$ 273.300,00. Atibaia, 10 de junho de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331NR000776396IB26T.

Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **129717** 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, 11 de junho de 2026.

Selo nº 1204853C3CL000776397EC262

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/TFMCM-TS76F-R7NT8-FLSM7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

