



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.: 398887 - Mat.: 128121 - Página 01 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA
128.121

FICHA
01

IMÓVEL: SUB-LOTE 02 desdobrado do lote 11 da QUADRA III do loteamento ESTÂNCIA SAN REMO, Bairro do Caiçara ou Maracanã, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área de 700,00 m², medindo 12,62 metros de frente para a Rua Palma; 54,88 metros do lado direito de quem da referida rua olha para o sub lote, confrontando com o lote 12; 56,52 metros do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, confrontando com o sub-lote 01 (mat. 128.120); e 13,29 metros nos fundos, confrontando com parte do lote 14.-----

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.143.011.00-0093485.-----

PROPRIETÁRIOS: PATRÍCIA MAYON DA SILVA, brasileira, supervisora, RG: 32.427.262-5 SSP/SP. CPF: 226.126.158-65, casada com JOSÉ ROBERTO BERNARDINO DA SILVA, brasileiro, técnico em seguro, RG 29.705.445-4 SSP/SP, CPF 309.362.708-70, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Emílio Conesa, nº 4, Jardim Eledy, São Paulo-SP.-----

REGISTRO ANTERIOR: R.13 de 19/11/2013 e Av.14 (desdobro) desta data na matrícula nº 69.994 no livro 2 - Registro Geral.-----
Atibaia. 24 de janeiro de 2019.

O Escrevente.

(Protocolo nº. 327.987 de 21/01/2019)

Selo digital: 120485311DY000022114PL19F.

Francisco José de Camargo Viana

Av.01/128.121- Ex officio - **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento ESTÂNCIA SAN REMO, aprovado em 23/06/1980, conforme registro 1 na matrícula n. 30.239, a saber: a) não é permitida a construção nos lotes de barracões de madeira, prédios de habitação coletiva, ou estabelecimentos de natureza que não a estritamente residencial; b) nenhuma construção poderá ter mais de dois pavimentos, excetuando-se a torre, pilotis e caixa d'água, as quais, toda via, deverão ter tratamento arquitetônico compatível com a construção principal; c) em cada lote poderá ser construída mais de uma casa, com suas dependências e piscinas, bem como instalações esportivas, cuja ocupação, no todo, não poderá ultrapassar os limites estabelecidos nos itens "d" e "e"; d) a ocupação máxima permitida é de 50% da área total de cada lote, devendo o restante permanecer com vegetação natural; e) a edificação, além das restrições legais, não poderá ocupar área superior a 30% da área total do lote e nem ser inferior a 80m²., devendo ainda obedecer a um recuo mínimo obrigatório de 10m. na frente e

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a16e27c1-6d57-4335-96c6-8a5347284175

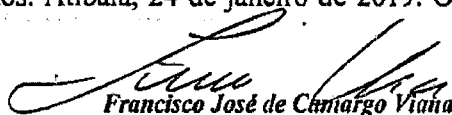
Este documento foi assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA - 10/05/2024 12:44

MATRÍCULA
128.121

FICHA
01

também nos fundos e 3 m. nas laterais; o recuo mínimo poderá excepcionalmente ser reduzido, na frente e nos fundos, para 5 m., desde que a conformação do lote ou a topografia o tornem inconveniente, mediante prévio exame e autorização da proprietária do loteamento; f) preservar a fauna e a flora, de acordo com a legislação em vigor; g) não explorar no lote qualquer atividade comercial, industrial, extrativa ou agrícola, nem a criação de animais, salvo a manutenção de animais domésticos de pequeno porte; h) não colocar nos lotes e casas placas de propaganda de qualquer espécie; i) permitir a passagem de encanamento de água e esgoto, assim como o livre escoamento das águas pluviais, quando a conformidade do terreno o exigir; j) utilizar para despejo de esgoto e águas servidas fossa séptica e negra que deverão ser construídas a 1 m. da cerca, pelo sistema e de acordo com a NB 41/63 da ABNT; k) as ligações de luz, água, telefone e campainha dentro do lote deverão ser executadas de acordo com as exigências dos órgãos competentes; l) manter o terreno em perfeito estado de limpeza, bem como cuidar da vegetação; m) cumprir todas as exigências dos Poderes públicos, federais, estaduais e municipais, bem como pagar pontualmente impostos, taxas e despesas com serviços de manutenção e melhoramentos. Atibaia, 24 de janeiro de 2019. O Escrevente.

Selo digital: 120485331FQ000022116WJ198.


Francisco José de Camargo Viana

Av.02/128.121 – Protocolo n. 369.248 de 17/12/2021 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 14.143.011.01-0135069. Atibaia, 04 de janeiro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485331RL000309690AQ22X.


Cláudio Bueno de Faria

R.03/128.121 – Protocolo n. 369.248 de 17/12/2021 - **VENDA E COMPRA** - Por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel com pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia através de sistema de consórcios, Quota n.º 487 do Grupo 1213, passado em Caxias do Sul-RS, em 09/12/2021, assinado pelas partes e duas testemunhas, os proprietários **JOSÉ ROBERTO BERNARDINO DA SILVA** e sua mulher **PATRÍCIA MAYON DA SILVA**, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado, juntamente com o imóvel matriculado sob n.º 128.120, à **L M ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ME**, CNPJ: 07.874.378/0001-63, NIRE: 35.219.860-164 JUCESP, com sede à Rua José Lucas, n.º 47, sala 02, Centro, Atibaia-SP, pelo valor de R\$

(continua na ficha 02)

**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.: 398887 - Mat.: 128121 - Página 03 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

128.121

FICHA

02ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

100.000,00, sendo R\$ 2.261,62 com recursos próprios, e o saldo R\$ 97.738,38 com recursos da carta de crédito contemplada pela RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, destinada à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 22715 no valor de R\$ 1.000,00, paga em 08/12/2021. Valor deste R\$ 50.000,00. Atibaia, 04 de janeiro de 2022. O Escrevente, Selo digital: 120485321SP000309691XJ22I.

Cláudio Bueno de Faria

R.04/128.121 - Protocolo n. 369.248 de 17/12/2021 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento no R.02, a proprietária L M ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ME, constituiu o imóvel aqui matriculado, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 128.120, em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferiu sua propriedade resolúvel à RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, CNPJ 91.108.027/0001-58, com sede à Avenida Rubem Bento Alves, nº 1.469, salas 04, 05, 06 e 07, Bairro Interlagos, Caxias do Sul-RS, em garantia a uma dívida confessada pelos proprietários, subscritores da seguinte quota, adiministrada pela credora fiduciária: **Quota 487 do Grupo 1.213**, contemplada na assembleia realizada no dia 14/06/2021, com valor da carta de crédito no valor de R\$ 107.196,38, que corresponde ao percentual que falta amortizar de 39,3400%, por já ter pago o valor correspondente a 60,6500%, cuja dívida atual é de R\$ 100.540,63, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e fundo de reserva não havendo incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor, conforme contrato de adesão, o qual deverá ser amortizado na proporção atual de 0,4626% ao mês, ressalvadas alterações posteriores, com vencimento de cada parcela no dia 10, sendo que o vencimento da última parcela ocorrerá em 10/03/2029. Valor do imóvel para fins de venda em publico Leilão R\$ 61.000,00. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 15 (quinze) 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, 04 de janeiro de 2022. O Escrevente, Selo digital: 120485321UA000309692HA22Q.

Cláudio Bueno de Faria

(continua no verso)

MATRÍCULA
128.121

FICHA
02

Av.05/128.121 – Protocolo n. 369.248 de 17/12/2021 - **RESTRICÇÕES** – Conforme consta no título que originou o R.04 desta matrícula, a Alienação Fiduciária nele registrada foi feita em decorrência do Sistema de Consórcio, em nome da Administradora e credora fiduciária, na qualidade de gestora dos negócios do grupo e de mandatária de seus interesses; e, em conformidade com o disposto no artigo 5º parágrafo 5º da Lei Federal 11.795/2008, os bens e direitos adquiridos pela administradora/credora fiduciária em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I- Não integram o ativo da administradora; II não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III- não compõem o elenco de bens e direitos da administradora / credora fiduciária, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não podem ser dados em garantia de débito da administradora / credora fiduciária. Atibaia, 04 de janeiro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485331RF000309693MA221.

Claudio Bueno de Faria
Claudio Bueno de Faria

Av.06/128.121 – Protocolo n. 398.887 de 30/10/2023 reap. em 26/04/2024 - IN01068988C - **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 **RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, já qualificada no R.04, conforme requerimento datado de 19/04/2024, instruído com a certidão de notificação ao fiduciante L M ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ME, na qual consta que após transcorrido o prazo previsto no § 1º do art. 26, não houve a purgação da mora. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI nº 37964 no valor de R\$ 1.960,00 paga em 19/04/2024. Valor: R\$ 98.000,00. Atibaia, 08 de maio de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331ND000559040YO24U.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **128121** 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, Roberto Ryokey Garcia Kuba.

★ Atibaia-SP, 10 de maio de 2024.

Selo nº 1204853C3AR000559044XX24Y
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 válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").