



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

fls. 37

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 01 de 016.

CNM: 120485.2.0094506-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

94.506

FICHA

1

IMÓVEL: Um lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, sob nº 21, da quadra 13, do loteamento denominado: **RESIDENCIAL CAMBARAH**, situado no bairro dos Soares, Município de Jarinu, comarca de Atibaia, com área de 529,75 m², medindo 15,66 metros de frente para a rua "D"; por 30,27 metros, do lado direito de quem olha da rua "D" para o imóvel, confrontando com o lote nº 22; por 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 20; e nos fundos com a medida em 2 segmentos sendo: 10,65 metros, confrontando com parte do lote nº 04, mais 9,01 metros, confrontando com parte do lote nº 03, da mesma quadra.

PROPRIETÁRIA: **AC&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em Jarinu/SP., onde está estabelecida na Rodovia Edgard Máximo Zambotto, km. 64, bairro dos Soares, CNPJ/MF. 06.229.324/0001-82.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1 na Matrícula n. 86.830, de 13/07/2004; atual Matrícula n. 87.363 de 15/10/2007 e R.2 (Registro do Loteamento) desta data - Lv. 2 - Reg. Geral. Atibaia, 10 de dezembro de 2007.

O Escrevente Autorizado,

Marcos Antonio da Silva

Av.1 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Pelo **GRAPROHAB** foram impostas as seguintes exigências técnicas: (SMA) Obter junto ao DEPRN de Jundiá, preliminarmente ao Registro Imobiliário e preliminarmente à implantação do loteamento, uma autorização para o corte de 30 (trinta) árvores nativas isoladas. Firmar junto ao DEPRN de Jundiá, preliminarmente ao Registro Imobiliários e preliminarmente à implantação do loteamento, um termo de compromisso de recuperação Ambiental para promover a total implantação do "Projeto de Revegetação/Restauração das Áreas de Preservação Permanentes-Áreas Verdes" e do "Projeto de Arborização das Vias Públicas" apresentados, elaborados pelo Engº Agrônomo Rafael Ulysses de Miranda - ART nº 821.020.060.518.939-7. As áreas de preservação permanente do empreendimento em questão não poderão ser cercadas, muradas ou serem erguidos alambrados, ou edificadas estruturas que possam impedir o fluxo gênico de flora e fauna. Eventuais taludes e/ou aterros não poderão projetar sua "saia" nas áreas de preservação permanente, devendo as mesmas manterem a topografia original da gleba. Deverão ser adotadas todas as medidas técnicas recomendáveis para a não ocorrência de processos erosivos na fase de implantação e ocupação do empreendimento em questão. (CETESB) O empreendedor deverá implantar a rede interna de distribuição de água e sua interligação ao sistema público de abastecimento, de acordo com o projeto apresentado e aprovado pela SABESP. O sistema deverá estar implantado e em condições de operação por ocasião do início da ocupação dos lotes. Os esgotos sanitários gerados no empreendimento deverão ser tratados por meio de sistemas de tratamento individuais (um por lote), constituídos por tanque séptico, filtro anaeróbico de fluxo ascendente e sumidouro, constituídos de acordo com as normas NBR 7229/93 e NBR 13969/97 da ABNT e projeto fornecido aos compradores dos lotes pelo empreendedor. Deverá constar nos contratos de compra e venda de cada lote a responsabilidade do comprador pela implantação e eficiência do sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos gerados, constituídos de tanque séptico, filtro anaeróbico e sumidouro.

CONTINUA NO VERSO ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYtZvb0.



Valide aqui
este documento

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 02 de 016.

CNM: 120485.2.0094506-86

MATRÍCULA
94.506

FICHA
1
VERSO

constituídos e operados conforme as normas NBR 7229/82, NBR 7229/93 e NBR 13969/97 da ABNT. O projeto será fornecido pelo empreendedor que será solidariamente responsável pela adequada implantação e funcionamento do sistema, nos termos exigidos neste Certificado de Aprovação. O comprador do lote será responsável pela operação e manutenção do sistema de tratamento e disposição final de esgotos, incluindo a adequada destinação dos lodos gerados a locais autorizados para o seu recebimento. Os resíduos sólidos gerados no loteamento deverão ser adequadamente dispostos de modo a impedir quaisquer problemas ambientais. Deverão ser implantadas obras de infra-estrutura para permitir a drenagem adequada das águas pluviais, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal. A análise e aprovação no âmbito da CETESB refere-se à licença prévia e à licença de instalação. O presente empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de emissão do Certificado da GRAPROHAB, sob pena de caducidade da aprovação concedida, conforme disposto no § 1º do artigo 70, do regulamento da Lei Estadual 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468/76, alterado pelo Decreto Estadual nº 47397/2002. Depois da implantação da infra-estrutura e antes da ocupação do empreendimento, o interessado deverá requerer a licença de operação à CETESB, conforme disposto no artigo 62 do regulamento da Lei Estadual 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468/75, alterado pelo Decreto Estadual nº 47397/2002. A análise realizada pela CETESB se restringe aos aspectos relacionados às suas atribuições. O empreendimento localiza-se em área de drenagem do rio Jundiá Mirim, de classe 1, em APA- Área de Proteção Ambiental de Jundiá, conforme Lei 4095/84, com alterações dadas pela Lei 12290/2006. Não poderão ser lançados efluentes líquidos de qualquer natureza, mesmo que tratados, em corpos d'água de classe 1. (ELEKTRO) Os custos referentes ao atendimentos do empreendimento, serão de responsabilidades do cliente, conforme legislação vigente. Sendo necessário remover ou retificar a Redes de Distribuição de Energia Elétrica no loteamento, por motivo de implantação do empreendimento sem a observância das exigências técnicas constantes no Certificado de Aprovação do GRAPROHAB e/ou por qualquer motivo não imputável à ELEKTRO, os custos daí decorrentes serão suportados integralmente pelo empreendedor, que também será o único responsável por eventuais sanções civis, penais e administrativas ou de qualquer outra natureza, aplicadas por quaisquer autoridades, autarquias e órgãos reguladores. O projeto elétrico deverá ser apresentado de acordo com as normas ND 12/1, ND 22/1 e ND 25/1 em tempo hábil para que possa ser analisado. Segundo o Manual de Arborização ELEKTRO, o interessado deverá plantar sob a rede de energia elétrica as seguintes espécies: Hibisco, Ipê anão, Guatambunzinho e Guamirim miúdo. Do lado contrário à rede de energia elétrica deverá plantar: Algodão da Praia, Quaresmeira, Aroeira Salsa e Manacá. (SABESP) Para carimbo de aprovação o empreendedor deverá encaminhar também 01 (uma) cópia autenticada dos protocolos de entrada no DEPRN e DAEE com as solicitações de autorizações de passagem de redes em APP e travessias de córregos. Por ocasião da doação dos sistemas de água do loteamento deverão ser anexados os termos de autorizações emitidas pelo DEPRN e DAEE. **RESTRICÇÕES CONVENCIONAIS:** Conforme Capítulo VII do contrato padrão ficou estipulado o seguinte: Aplicam-se a todos os lotes do loteamento Residencial Cambarah, exceto os lotes 01 e 02 da quadra 15 e lote 01 da quadra 22, observando-se as legislações municipais, estaduais e federais. O COMPRADOR obriga-se a observar as "Normas de Restrição, Uso, Aproveitamento e Construção" de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e

CONTINUA NA FICHA DOIS ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>



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

fls. 39

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 03 de 016.

CNM: 120485.2.0094506-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
94.506

FICHA
2

aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto, ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições, deverão ser cumpridas pelo **COMPRADOR**, e seus sucessores. As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado a atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento. 1. **RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES:** Assim, para tanto, obriga-se o **COMPRADOR** a: a) obedecer às disposições legais dos poderes públicos locais, sob pena de ser responsabilizado por eventuais infrações às disposições legais vigentes; ao(s) adquirente(s) será defeso fazer quaisquer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos; b) respeitar e fazer cumprir as disposições relativas ao loteamento, as quais não poderá negar ter conhecimento e que regulam o direito de utilização dos lotes do empreendimento, relativamente à proteção dos proprietários contra o uso indevido e danoso do imóvel; c) respeitar rigorosamente as diretrizes e normas especificadas neste instrumento para edificação no loteamento Residencial Cambarah, bem como as constantes no Estatuto e Regulamento da Associação, que abrangem tanto as edificações novas, quanto às reformas, ampliações, unificações e desmembramentos de lotes. 1.1) Será permitido o remembramento ou desmembramento de lotes desde de que; nos lotes resultantes, seja mantido área mínima de 500 m², excetuando-se o desmembramento para anexação em ambos os lotes vizinhos, obedecidos os recuos descritos abaixo. Poderão ser unificados dois ou mais lotes contíguos por divisas laterais ou de fundos, devendo neste último caso ser previsto tratamento arquitetônico adequado à fachada posterior da edificação, favorecendo o plano urbanístico destinado ao logradouro para o qual fique voltada a face posterior da edificação; 1.2) O(s) lote(s) resultante(s) de remembramento(s) responderá (ão) perante a Associação Residencial Cambarah - ARCA com o número de cotas correspondente ao número de lote(s) anterior à unificação, bem como todas as obrigações e restrições constantes deste instrumento continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; 1.3) Os Pedidos de remembramento ou desmembramento de lotes deverão ser encaminhados ao departamento técnico da ARCA, para prévia aprovação e posterior aprovação junto aos **Orgãos Públicos**; 1.4) No caso de remembramento ou desmembramento de lotes, a construção no lote resultante deverá ter seu aproveitamento aprovado previamente pela ARCA, para posterior aprovação junto aos **Orgãos Públicos**; 1.5) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestre, quando da unificação de lotes; 1.6) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações residenciais, inclusive, placas referentes à venda ou locação do imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção; 1.7) Somente será permitida a execução de canil ou viveiro destinado à criação de cão de guarda e ave ornamental, sendo vedada à execução e manutenção de quaisquer outros, de forma que o ruído e condições de higiene não cause perturbação ou efeitos nocivos na vizinhança; 1.8) O **COMPRADOR** obriga-se expressamente 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 nas suas divisas laterais ou aos fundos; 1.9) Com relação à

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYtZvb0



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
94.506

FICHA
2
VERSO

canalização de águas pluviais dentro da área do lote, fica a critério do COMPRADOR a sua execução, sendo que todas as despesas e responsabilidades inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do COMPRADOR. 1.10) O COMPRADOR não poderá fazer no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras, que possam prejudicar os lotes vizinhos, as vias de circulação ou áreas e espaços livres; sem prévio consentimento, emitido por escrito pela ARCA. 1.11) Na utilização do lote deverão ser respeitadas as normas e decretos da CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente). 1.12) É de inteira e exclusiva responsabilidade do COMPRADOR a circulação na área do Loteamento antes da conclusão do mesmo, não cabendo a ele ressarcimento ou qualquer indenização ou compensação, por qualquer acidente causado no interior das obras por que motivo seja. 1.13) O COMPRADOR obriga-se a não lançar, nem permitir que sejam lançados, lixo, detritos ou entulhos, de qualquer natureza no próprio lote, nos lotes vizinhos, e em qualquer área do loteamento; 1.14) O COMPRADOR tem pleno conhecimento de que responde, civil e criminalmente, pelos danos que, por fato que lhe possa ser imputado, ou a terceiros que contratar, forem causados a terceiros, em razão de eventos relacionados ao lote adquirido ou a execução de obras que nele vier a ser edificada; e também de que não poderá habitar o lote antes da concessão do auto de conclusão (habite-se) a ser emitido pela Prefeitura Municipal. 1.15) O COMPRADOR tem pleno conhecimento de que também é responsável por qualquer ato que implique em dano ou degradação ambiental, decorrente de ação de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no lote adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns, matas, reservas particulares do patrimonial natural, reserva de proteção permanente. 1.16) É expressamente vedado ao COMPRADOR residir nos imóveis que vierem a edificar em seus respectivos lotes, sem que antes se opere a regular expedição, por parte da Municipalidade, dos respectivos 'HABITE-SE' relativos às estas edificações; 1.17) O COMPRADOR obriga-se a não utilizar as áreas verde e institucional do loteamento, bem como áreas lindeiras, confrontantes com o loteamento, como acesso para os lotes que confrontam com tais áreas, bem como a utilizar a Avenida Um, como único e exclusivo acesso para entrada e saída do empreendimento; 2. RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO: 2.1) Não será permitida a edificação de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgão dos Poderes Públicos competentes, bem como, sujeitar-se à prévia aprovação da ARCA. A ARCA exercerá a função de aprovar e fiscalizar os projetos e as obras, sendo que esta residência, se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados; 2.2) Para a referida aprovação deverão ser apresentados à ARCA: a) 03 (três) jogos de plantas, com projeto completo no padrão da Prefeitura Municipal de Jarinu; b) 03 (três) cópias do memorial descritivo; c) 02 (duas) vias do memorial de tanque séptico e poço absorvente; localização e implantação deverão estar apontadas nos projetos previstos acima; d) Cópia da guia de ART do responsável técnico e autor do projeto; e) Requerimento solicitando a análise do projeto; f) termo de Compromisso e responsabilidade de conhecimento das normas de construção e regulamento interno da ARCA; g) Cronograma Físico da Construção; h) Pagamento da taxa (a ser definida pela ARCA). 2.3) Quando houver remembramento ou desmembramento de lotes, deverá ser apresentada a documentação e plantas exigidas pela Prefeitura Municipal de Jarinu. 2.4) Para a

CONTINUA NA FICHA TRÊS ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

★



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

fls. 41

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 05 de 016.

CNM: 120485.2.0094506-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

94.506

FICHA

3

aprovação da "ARCA", os projetos deverão ser elaborados por profissionais devidamente habilitados e registrados junto ao CREA; 2.5) Nenhuma obra poderá ser iniciada antes da prévia aprovação da ARCA e aprovação de projeto junto a Municipalidade e demais órgãos públicos competentes; 2.6) A ARCA terá prazo máximo de 30 (trinta) dias para se manifestar a respeito dos projetos encaminhados para aprovação, fazer exigências ou em última instância apontar as razões de seu indeferimento; 2.7) O COMPRADOR deverá entrar em contato com a ARCA antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembleias Gerais; 2.8) Não será permitida construção de casas geminadas ou de prédio não residencial, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao da moradia, salvo nos lotes com finalidade especialmente designada; 2.9) Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do perfil natural do terreno, considerando o alinhamento da rua principal, com exceção de torres, mirantes, caixas d'água e portaria, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal; 2.10) Também são considerados como pavimento térreo embasamentos e garagem enterrada, acima do alinhamento da rua principal; 2.11) Além dos dois pavimentos mencionados no item "2.9" acima, serão tolerados um porão e um sótão quando aquele for necessário pela topografia do terreno e este por estilo arquitetônico; 2.12) Será permitida a construção do terceiro pavimento, quando: 2.12.1) A cota média do terreno for igual ou superior a 3,00m (três metros), sendo que o terceiro pavimento deve estar recuado 9,00m (nove metros) do alinhamento da rua. O pavimento térreo pode estar 1,25m acima da cota do alinhamento da rua com o terreno; 2.12.2) Em toda a sua área de projeção, a altura da edificação não exceda o máximo de 9,00m (nove metros) medidas do perfil natural do terreno até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsiderando as estruturas de cobertura; 2.13) A área de construção deverá ter: 2.13.1) No mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) de corpo principal da edificação. Não contabilizando área de: edícula, abrigo(s) para carro, varanda(s) e terraço(s), piscinas, pergolados e espelhos d'água; 2.13.2) As construções deverão ser executadas obrigatoriamente em alvenaria, blocos de cimento ou material similar, blocos cerâmicos, tijolos ou blocos cerâmicos estruturais, ficando expressamente proibida as construções de madeira, pau-a-pique, choupanas, ainda que a título provisório, inclusive casas de madeira pré-fabricadas ou material modular; 2.13.3) No máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 (um e meio)- C.A.=1,5; 2.13.4) Área de projeção sobre o(s) lote(s) não superior à metade da área do(s) respectivo(s) lote(s), isto é, taxa de ocupação no máximo igual à 50% (cinquenta por cento) da área do lote - T.O.=50%; 2.13.5) As edificações destinadas a churrasqueira, banheiro e depósito, conhecidas como edículas, não poderão ter dormitórios e terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar o pé direito de 3,00m (três metros). Poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior do que 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção horizontal da construção principal, e esta deverá ter a profundidade máxima de 5,00m. (cinco metros) a partir do alinhamento de fundos do lote. 2.13.6) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. 2.13.7) Não será permitida a construção de edícula isolada do corpo da

CONTINUA NO VERSO ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYtZvb0



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
94.506

FICHA
3
VERSO

casa em lotes de esquina; 2.13.8) Não serão permitidas coberturas do tipo cimento amianto, folhas zincadas e ou aluminizadas; 2.13.9) No caso de abrigo para auto e garagem, sua construção, nesse caso, poderá encostar em uma das divisas laterais, não podendo sua altura ultrapassar 3,00 (três metros); 2.14) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a divisa do lote na via pública e a edificação principal; 2.15) Quando realizar edificação no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o COMPRADOR obriga-se também a: 2.15.1) Executar e manter a área da calçada em frente ao lote conforme padrão do loteamento, estando vedada utilização diversa, respeitada a acessibilidade; 2.15.2) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; 2.16) Não será permitida a edificação de muros de fechamento, cercas ou alambrados no recuo frontal do lote, fixado em 5,00 m (cinco metros); 2.16.1) Neste recuo frontal somente será permitida a construção de muretas de contenção de aterro na altura do nível da cota da soleira principal da residência, limitada ao máximo de 0,50 (meio) metro, contados a partir do ponto mais alto da calçada, acompanhando quando houver, o caimento do talude, podendo ainda ser executado fechamento lateral em cerca viva. No restante das divisas laterais e de fundo, será permitido o fechamento com cerca viva, alambrado ou muro de alvenaria, até a altura máxima de 1,80m (hum metro e oitenta centímetros), contados a partir da cota de soleira do corpo principal da casa. 2.16.2) Nos terrenos de esquina, fica proibida a edificação de muros de fechamento, cercas ou alambrados, no recuo frontal de 5,00 (cinco) metros, e no recuo lateral da via secundária, de 4,00 (quatro) metros, será permitida a construção de muretas de contenção de aterro na altura do nível da cota da soleira principal da residência, limitada ao máximo de 0,50 (meio) metro, contados a partir do ponto mais alto da calçada, acompanhando quando houver, o caimento do talude, podendo ainda ser executado fechamento lateral em cerca viva; 2.16.3) Não será permitido fechamento de lotes com arame liso, farpado ou bambu; 2.16.4) Na hipótese de haver obrigatoriedade técnica de elevação de muros de arrimo o limite acima mencionado poderá ser alterado, prevalecendo os critérios de segurança, porém sua construção deverá ser indicada no projeto, analisada pela ARCA, para posterior aprovação dos Órgãos Públicos; 2.17) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e para preservar as condições ambientais, o COMPRADOR, 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; 2.18) Afastamento das Divisas: 2.18.1) As edificações deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios em relação às divisas do lote: a) Recuo de frente 5,00m (cinco) metros; b) Recuos laterais: b1) 1,00m (um) metro quando não houverem aberturas de iluminação e ventilação (parede cega); b2) 1,50m (um e meio) metros quando houverem aberturas de ventilação e iluminação para banheiros, cozinhas, copas, áreas de serviço, despejo, dispensa, depósitos e demais compartimentos de curta permanência; b3) 2,00 (dois) metros quando houverem aberturas de ventilação e iluminação de dormitórios, salas e demais compartimentos de longa permanência; c) Recuo de fundos: 4,00m (quatro metros) a partir do alinhamento. 2.18.2) Recuos em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: - Para a rua principal 5,00 (cinco metros); - Para a rua secundária 4,00 (quatro metros); - Nos fundos 4 (quatro metros). 2.18.3) O recuo dos fundos é de 4,00m (quatro metros), só será substituído caso haja edícula e a mesma deverá respeitar as

CONTINUA NA FICHA QUATRO...



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

fls. 43

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 07 de 016.

CNM: 120485.2.0094506-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

94.506

FICHA

4

normas constantes nesta normatização. Nesta faixa de recuo também será permitida a construção de piscina, sendo esta distante dos muros de divisa e das edificações, no mínimo 1,50m (um metro e meio); 2.18.4) Todos os recuos mencionados nos itens acima, serão contados a partir da alvenaria externa, porém após a alvenaria só haverá o beiral natural do telhado ou da laje, com comprimento máximo igual a 1,00m (um metro), caso estas projeções horizontais excedam a largura de 1,00m (um metro), os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com decréscimo de 1,00m (um metro); 2.18.5) A faixa de recuo de frente para rua principal e para a rua secundária só poderá ser utilizada como jardim, não podendo ter outro fim; 2.18.7) Tanto para os lotes de esquina como para os demais lotes, entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote, e por rua secundária aquela que confrontar com a maior dimensão do lote. 3. DA EXECUÇÃO DE OBRAS: 3.1) Para início de obra será necessária a apresentação de cópia de Alvará de Execução e cópia de Planta Aprovada pela Prefeitura Municipal de Jarinu; 3.2) 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 lote que se pretende ocupar esta, devidamente aprovada pela ARCA; 3.3) O lote de apoio deverá fazer divisa comum com a obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando ruas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer como lote de apoio ao canteiro; 3.4) O lote de apoio deverá ser reconstituído, removido todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue nas mesmas condições de recebimento com a topografia original; 3.5) Cada proprietário deverá recolher para dentro dos limites de seu lote ou do lote de apoio todo o material destinado à execução de sua obra, no prazo máximo de 12 (doze) horas, do respectivo recebimento; 3.6) Antes do início da construção principal, mas após a expedição do alvará de licença do poder público competente, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção e uso do guarda da obra. O referido barracão deverá ser demolido após a conclusão da obra ou no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição daquele alvará, caso a obra não seja iniciada em tal período; 3.7) As sarjetas deverão ser protegidas a fim de evitar sua danificação quando do acesso de caminhões durante a obra; 3.8) A instalação sanitária para o canteiro de obra deverá distar 2,50m de todas as divisas; 3.9) Durante a execução das obras as ruas deverão se manter limpas, não será permitido em hipótese alguma a colocação nas ruas de qualquer tipo de material, mesmo que provisório, nem a preparação de massas, concreto ou qualquer tipo de mistura de material; 3.10) O lote deverá estar todo tapumado durante a obra, e caso haja previsão de muros em projeto, os mesmos poderão ser construídos substituindo o tapume. O início da construção só poderá se dar após o completo fechamento do canteiro de obras. Deverá ser executado portão provisório para entrada de veículos e pedestres; 3.11) As instalações sanitárias deverão ser construídas, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vetadas suas construções no lote de apoio; 3.12) Os barracões deverão ter acesso único pelo interior do canteiro. Não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas. Os barracões para guardar material poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou container de metal; 3.13) O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido ao sistema de tanque séptico, filtro anaeróbio e sumidouro. Ficando expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais; 3.14) As caçambas para retirada de entulhos deverão ser depositadas sempre dentro dos lotes. Excepcionalmente, quando a obra

CONTINUA NO VERSO ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYtZvb0



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
94.506

FICHA
4

VERSO

estiver em fase final, mediante a autorização formal da ARCA, poderá ser depositada no leito carroçável da rua, afastada da sarjeta. Em hipótese alguma será autorizado pela ARCA, o depósito das caçambas em passeios públicos; 3.15) O comprador obriga-se a cumprir rigorosamente as normas de construção bem como os dias e horários de trabalho definidos pela ARCA. 3.16) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no(s) lote(s), 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. DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS - ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA E TELEFONE: 4.1) Os proprietários deverão procurar diretamente a Sabesp pelo telefone 0800-119911 para solicitar a sua ligação domiciliar de água; 4.2) As instalações do cavalete e abrigo deverão respeitar as normas da Sabesp; 4.3) Deverá ser previsto a reserva mínima de 2.000 litros de água potável em cada lote; 4.4) Todos os adquirentes de lote, estarão obrigados a dar servidão para a ligação e passagem de águas, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados e assentados, correndo por conta do favorecido toda e qualquer despesa inerente a esses serviços, bem como à sua manutenção; 4.5) Os proprietários são obrigados, sob sua responsabilidade, a implantar tanque séptico, filtro anaeróbio e sumidouro, de acordo com a NBR 1229 E NBR 13969 da ABNT, de conformidade com projeto aprovado pela CETESB para o loteamento, sempre previamente apresentado para análise da ARCA, antes da ocupação dos lotes; 4.6) A ligação de energia elétrica deverá ser solicitada diretamente na Elektro pelo telefone 0800 7272120; 4.7) O fornecimento de energia será feito por meio de cabos aéreos e a entrada de luz (local do medidor) deve ser executada conforme padrão usual da Elektro e do loteamento; 4.8) Cabe lembrar que o dimensionamento de carga da residência e condutores elétricos deve ficar a cargo do técnico responsável; 4.9) A solicitação de linha telefônica deverá ser feita pelo número 103. 5. DAS PENALIDADES: 5.1) O descumprimento das obrigações previstas neste Capítulo VII, sujeita o(s) COMPRADOR (es) à cominação da multa mensal no valor da taxa de contribuição mensal vigente da ARCA, enquanto não for restabelecida a situação contratual, multa essa a ser cobrada pela ARCA. Atibaia, 10 de dezembro de 2007. O Escrevente Autorizado,

(Microfilme 206.280 de 05/11/2007 - Rolo nº 3677).

Marcos Antonio da Silva

Av.02/94.506 - Protocolo nº 245.286 de 09/09/2011 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 0680.013.0021.00-0. Atibaia, 22 de setembro de 2011. O Escrevente,

Mário da Costa Júnior

★ **R.03/94.506** - Protocolo nº 245.286 de 09/09/2011 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 29 de agosto de 2011, no 2º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 2.412, folhas 47/56, a proprietária AC & M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **JONATAS DE**
(continua na ficha 05)



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

fls. 45

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 09 de 016.

CNM: 120485.2.0094506-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
94.506

FICHA
05

OLIVEIRA COSTA, brasileiro, corretor de imóveis, RG 7.416.011-4 SSP/SP, CPF 582.773.588-49, e sua mulher **MARIA INES STEFANINI COSTA**, brasileira, empresária, RG 10.944.824-8 SSP/SP, CPF 968.338.908-20, casados pelo regime da comunhão universal de bens em 14/10/1982, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob o nº 3.142, no 3º Registro de Imóveis de Campinas-SP, residentes e domiciliados na Rua Antonio Cesarino, nº 709, Apartamento 11, Cambuí, Campinas-SP, pelo preço de R\$ 108.762,00, do qual foi dado quitação. A vendedora declarou estar dispensada de apresentar a CND/INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais, com fundamento no art. 257, § 8º, IV do Decreto 3.048/99, bem como da Certidão da Procuradoria Geral da Fazenda, conforme Decreto 5512 de 15/08/2005. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 22 de setembro de 2011. O Escrevente,

Mário da Costa Júnior
Mário da Costa Júnior

R.04/94.506 - Protocolo n. 245.286 de 09/09/2011 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela mesma escritura 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 à **CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, estabelecida na Rua Comendador Araújo, nº 1.030, Batel, Curitiba-PR, CNPJ nº. 81.742.223/0001-26, em garantia da importância concedida aos compradores e devedores fiduciários, **JONATAS DE OLIVEIRA COSTA** e sua mulher **MARIA INES STEFANINI COSTA**, como participantes do consórcio **CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, subscritores da COTA nº. 145 do GRUPO 6.007 e 380 do GRUPO 6.007, tendo sido contemplados na 40ª e 43ª assembléias, realizadas em 16/11/2010 e 22/02/2011, adquiriram o direito ao crédito de R\$ 108.762,00, já corrigido de acordo com o disposto no Contrato de Participação em Grupo de Consórcios de Imóveis, firmado entre as partes. Os devedores fiduciários confessam e se reconhecem devedores à credora fiduciária da importância de R\$ 120.269,84, da seguinte forma: a) R\$ 35.380,85, referente à cota 145 do grupo 6.007, correspondente a 44,2814% do valor atualizado da categoria, a serem pagos em 38 parcelas mensais, equivalente cada parcela a 0,4301%, da categoria; b) R\$ 72.350,00, referente à cota 380 do grupo 6.007, correspondente a 53,3946% do valor atualizado da categoria, a serem pagos em 101 parcelas mensais, equivalente cada parcela a 0,5267%, da categoria. O valor do crédito será atualizado e corrigido semestralmente pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) do Sindicato da Construção Civil - Sinduscon, conforme preceitua o Contrato de Participação em Grupo

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYtZvb0

Documentos digitais do Brasil
Este documento foi gerado pelo sistema de registro digitalizado pelo registrodigital.org.br



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
94.506

FICHA
05

de Consórcio de Imóveis. As taxas acordadas contratualmente são de: 19% a título de taxa de administração e 1% de fundo de reserva, para ambas as cotas, calculadas sobre o crédito da cota de consórcio, vencendo-se a próxima parcela em 20/09/2011 e as demais conforme calendário estipulado pela credora fiduciária. O prazo final para amortização da dívida confessada é 17/11/2020, salvo antecipações de parcelas. Concordaram as partes em que o valor do imóvel alienados fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei 9.514/97 é o de R\$ 130.000,00. A intimação da mora prevista pelo §1º do artigo 26 da Lei n. 9.514/97, será expedida aos devedores após o vencimento de uma ou mais prestações ou de percentual equivalente, ou de qualquer uma das obrigações estipuladas no Contrato de Consórcio e na escritura, incorridas e não pagas conforme acordado. Constando da escritura as demais cláusulas e condições. Atibaia, 22 de setembro de 2011. O Escrevente,

Mário da Costa Júnior
Mário da Costa Júnior

Av.05/94.506 - Protocolo n. 288.493 de 19/05/2015 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária, passada em Pinhais-PR, em 06/04/2015, foi autorizado pela credora CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, o **CANCELAMENTO DO R.04** nesta matrícula, em virtude de liquidação da dívida. Valor R\$ 120.269,84. Atibaia, 22 de maio de 2015. O Escrevente,

Rafaela de Carvalho Couto Narchi
Rafaela de Carvalho Couto Narchi

R.06/94.506 - Protocolo n. 288.494 de 19/05/2015 - **CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pela escritura pública lavrada em 07 de abril de 2015, no 2º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 2.613, folhas 301/313, 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 à **CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ: 81.742.223/0001-26, com sede na Rua 25 de Dezembro, nº 363, Pinhais-PR, em garantia da importância concedida aos devedores fiduciantes JONATAS DE OLIVEIRA COSTA e sua mulher MARIA INES STEFANINI COSTA, já qualificados, como participantes do consórcio CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, subscritores das COTAS: 145, 380 e 279 do GRUPO 6007. Os devedores fiduciantes confessam e se reconhecem devedores à CREDORA da importância de R\$ 180.898,00, da

(continua na ficha 06)



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

fls. 47

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 011 de 016.

CNM: 120485.2.0094506-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

94.506

FICHA

06

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

seguinte forma: a) R\$ 26.247,72, referente à cota 145 do grupo 6007, correspondente a 26,0822% do valor atualizado da categoria, a serem pagos em 59 parcelas mensais, equivalente cada parcela a 0,4301% da categoria; b) R\$ 65.930,99, referente à cota 380 do grupo 6007, correspondente a 32,8936% do valor atualizado da categoria, a serem pagos em 60 parcelas mensais equivalente cada parcela a 0,5267% da categoria; e, c) R\$ 88.719,29, referente à cota 279 do grupo 6007, correspondente a 35,1821% do valor atualizado da categoria, a serem pagos em 69 parcelas mensais, equivalente cada parcela a 0,5251% da categoria. O valor do crédito será atualizado e corrigido semestralmente pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) do Sindicato da Indústria da Construção - Sinduscon, conforme preceitua o Contrato de Participação em Grupo de Consórcio de Imóveis. Vencimento da próxima parcela em 15/04/2015 e as demais conforme calendário estipulado pela credora fiduciária. O prazo final para amortização da dívida confessada é 17/11/2020, salvo antecipação de parcelas. Concordam as partes em que o valor do imóvel alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei 9.514/97 é de R\$ 200.000,00. Para os fins previstos no parágrafo 2º artigo 26 da Lei 9.514/97, foi estabelecido o prazo de 60 dias contados da data de vencimento da última prestação e encargo mensal não pago, para iniciar o processo de intimação. Constando da escritura as demais cláusulas e condições. Atibaia, 22 de maio de 2015. O Escrevente,

Rafaela de Carvalho Couto Narchi

Rafaela de Carvalho Couto Narchi

Av.07/94.506 - Ex-Officio - **RESTRIÇÕES** - Conforme consta no título que originou o R.06 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, 06 de março de 2018. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYIZvbo



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

94.506

FICHA

06

Av.08/94.506 – Protocolo n. 332.036 de 29/05/2019 - **ÓBITO** - Pela certidão de Óbito do Registro Civil do 3º Subdistrito de Campinas-SP, matrícula nº 121327.01.55.2018.4.00302.138.0121701-42, o proprietário JONATAS DE OLIVEIRA COSTA faleceu em 05/08/2018. Atibaia, 12 de junho de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331MF000056154YX190.

Francisco José de Camargo Viana

R.09/94.506 – Protocolo n. 332.036 de 29/05/2019 - **INVENTÁRIO E PARTILHA** - Pela escritura pública de Inventário e Partilha, lavrada em 21 de novembro de 2018, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Itupeva-SP, livro 584, folhas 299/328, dos bens deixados por falecimento de JONATAS DE OLIVEIRA COSTA, o imóvel aqui matriculado, avaliado em R\$ 200.000,00, em partilha, coube à viúva meeira: **MARIA INES STEFANINI COSTA**, já qualificada, e as herdeiras filhas: **POLLYANA STEFANINI COSTA DE ANDRADE**, brasileira, sócia-empresária, RG: 29.467.202 SSP/SP, CPF: 349.030.818-26, casada com RODRIGO APARECIDO ANTUNES DE ANDRADE, RG 30.421.688 SSP/SP, CPF 289.032.668-38, pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 28/11/2014, residentes e domiciliados à Rua Cônego Manoel Garcia, nº 98, Apartamento 91, Jardim Chapadão, Campinas-SP; e **PEROLLA STEFANINI COSTA**, brasileira, funcionária pública, RG: 44.955.797 SSP/SP, CPF: 382.190.488-75, casada com LUCAS SAMUEL RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, contabilista, RG 44.955.580 SSP/SP, CPF 367.965.048-52, pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 13/12/2013, residentes e domiciliados à Rua Luiz Gama, nº 937, Apartamento 11, Bonfim, Campinas-SP, na proporção de 1/2 para a viúva meeira e 1/4 para cada herdeira filha. Constou na escritura o recolhimento do ITCMD e a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor Base R\$ 100.000,00. Atibaia, 12 de junho de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485321KG000056155CY19N.

Francisco José de Camargo Viana

Av.10/94.506 – Ex-Officio - **RETIFICAÇÃO** - Nos termos do Artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, é feita essa averbação para constar que o inventário e partilha registrado sob nº 09 nesta matrícula, foi sobre os **DIREITOS E OBRIGAÇÕES**, decorrentes da Alienação Fiduciária no R.06. Atibaia, 05 de setembro de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331RR000076918CB19L.

Diogo Henrique Alonso Netto

(continua na ficha 07)



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

fls. 49

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 013 de 016.

CNM: 120485.2.0004506-06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

94.506

FICHA

07

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

Av.11/94.506 – Protocolo n. 334.368 de 09/08/2019, reap. em 03/09/2019 - **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO** - Pela 26ª Alteração Contratual datada de 21/03/2017, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 41300297754 em 14/09/2017, a credora CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, teve sua denominação alterada para CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A. Atibaia, 05 de setembro de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485331EA000076919GX19E.

Thiago Henrique Alonso Netto

R.12/94.506 – Protocolo n. 334.368 de 09/08/2019, reap. em 03/09/2019 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Pela escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 12 de julho de 2019, livro 2.483, folhas 185/187, no 27º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, os proprietários MARIA INES STEFANINI COSTA, atualmente residente e domiciliada à Rua Barreto Leme, nº 2.044, apartamento 41, Campinas-SP; POLLYANA STEFANINI COSTA DE ANDRADE com a anuência de seu marido RODRIGO APARECIDO ANTUNES DE ANDRADE; e PÉROLLA STEFANINI COSTA com a anuência de seu marido LUCAS SAMUEL RODRIGUES DA SILVA, atualmente residentes e domiciliados à Rua Luis Gama, nº 397, apartamento 11, Campinas-SP, já qualificados, deram em pagamento o imóvel aqui matriculado à **CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A**, CNPJ: 81.742.223/0001-26, com sede à Rua Vinte e Cinco de Dezembro, nº 363, Pinhais-PR, pelo valor de R\$ 158.139,99, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 454/2019 no valor de R\$ 3.953,50, paga em 27/06/2019. Atibaia, 05 de setembro de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485321FD000076920FV19X.

Thiago Henrique Alonso Netto

R.13/94.506 – Protocolo nº 356.172 de 31/03/2021, reap. em 16/04/2021 - **VENDA E COMPRA - Título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 22 de janeiro de 2021, no 27º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 2.573, folhas 309. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitente:** CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, NIRE nº 20203519736 JUCEPAR, já qualificada. **Adquirentes:** **ANDERSON LUCIANO ALVES**, brasileiro, empresário. CNH: 006590332649 DETRAN-SP, onde constam o RG: 30.338.367-7 SSP/SP, CPF: 277.611.848-10 e sua mulher **HELENA MALDONADO GARCIA ALVES**, brasileira, do lar. RG: 26.416.610-3 SSP/SP, CPF: 179.972.548-03.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYzVb0



Valide aqui
este documento

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 014 de 016.

CNM: 420485.2.0004506.98

MATRÍCULA

94.506

FICHA

07

casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Estados Unidos, nº 429, Campo Limpo Paulista-SP. **Preço:** R\$ 140.000,00, sendo R\$ 55.000,00 em 02/12/2020 do qual foi dado quitação, e o saldo R\$ 85.000,00 mediante financiamento concedido. **Observações:** A transmitente apresentou no Tabelionato a Certidão Negativa de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Lei 8.212 de 24/06/1991. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 73/2021 no valor de R\$ 3.500,00 paga em 21/01/2021, Atibaia, 16 de abril de 2021. O Escrevente.

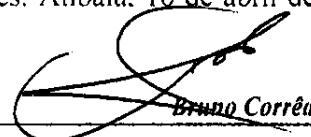
Selo digital: 120485321MQ000222134MW21U.



Bruno Corrêa

R.14/94.506 - Protocolo n. 356.172 de 31/03/2021, reap. em 16/04/2021 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela mesma escritura mencionada no R.13, o imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel à CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, já qualificada, em garantia do financiamento por esta concedido aos compradores e devedores fiduciantes ANDERSON LUCIANO ALVES e sua mulher HELENA MALDONADO GARCIA ALVES, no valor de R\$ 85.000,00, destinados à integralização do preço do imóvel, a ser pagos através de 12 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R\$ 57.500,00 e as demais, no valor de R\$ 2.500,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 04/02/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. O imóvel foi avaliado em R\$ 140.000,00 para fins de leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 30 dias no atraso do pagamento de qualquer obrigação ou de 03 prestações. Constando da escritura as demais cláusulas e condições. Atibaia, 16 de abril de 2021. O Escrevente.

Selo digital: 120485321DD000222135FE21W.



Bruno Corrêa

★ **Av.15/94.506** - Protocolo n. 395.101 de 07/08/2023 reap. em 21/08/2023 - **INCORPORAÇÃO / ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO** - Pelas Atas de Assembleia Geral Extraordinária de 22/01/2021 e 21/05/2021 (digitalizadas no protocolo 369.014 de 14/12/2021), a credora CONSEG ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A. foi incorporada por ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., CNPJ: 84.911.098/0001-29, NIRE: 41300009287 JUCEPAR, com sede à Avenida Sete de

(continua na ficha 08)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYzVb0



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 51

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 015 de 016.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

94.506

FICHA

08

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

Setembro, nº 5.870, Batel, Curitiba-PR, que após o cumprimento das condições previstas passou a denominar-se **ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.** Atibaia, 25 de agosto de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331QX000483296SQ230.

Francisco José de Camargo Viana

Av.16/94.506 – Protocolo eletrônico n. 418.759 de 13/01/2025 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela Vara Única de Louveira, em 13/01/2025, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **10016556720228260115**, protocolo PH000549873, que INSTITUTO DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL LILA ASSIS LTDA, CNPJ: 04.670.016/0001-62 move em face de ANDERSON LUCIANO ALVES, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, alienado fiduciariamente, sendo nomeado depositário o executado. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado. Data da decisão: 13/03/2024. Folhas: 137/138. Valor da causa: R\$ 59.689,38. Determinação de dispensa do depósito. Juizado Especial Cível. Atibaia, 24 de janeiro de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485321GL000635111LA25D.

Wagner Luis Constantino Vellani
Escrevente Autorizado

Cláudio Bueno de Faria

Av.17/94.506 – Protocolo eletrônico n. 422.836 de 14/04/2025 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo 2º Ofício Judicial do Foro Central de Campo Limpo Paulista-SP, em 14/04/2025, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **00020487220238260115**, protocolo PH000564325, que JONAS CAMILO BARBOSA, CPF: 166.591.948-51, move em face de ANDERSON LUCIANO ALVES, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, alienado fiduciariamente, sendo nomeado depositário o executado. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado. Data da decisão: 26/11/2024. Folhas: 100. Valor da causa: R\$ 24.757,85. Determinação de dispensa do depósito. Juizado Especial Cível. Atibaia, 24 de abril de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485321LC000660410RK25F.

Francisco José de Camargo Viana

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis Digital

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberado nos autos em 24/11/2025 às 11:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002065-74.2024.8.26.0115 e código ywYIZvb0



Valide aqui
este documento

Prot.: 366.556 - Mat.: 94506 - Página 016 de 016.

MATRÍCULA

FICHA

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **94506** 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.

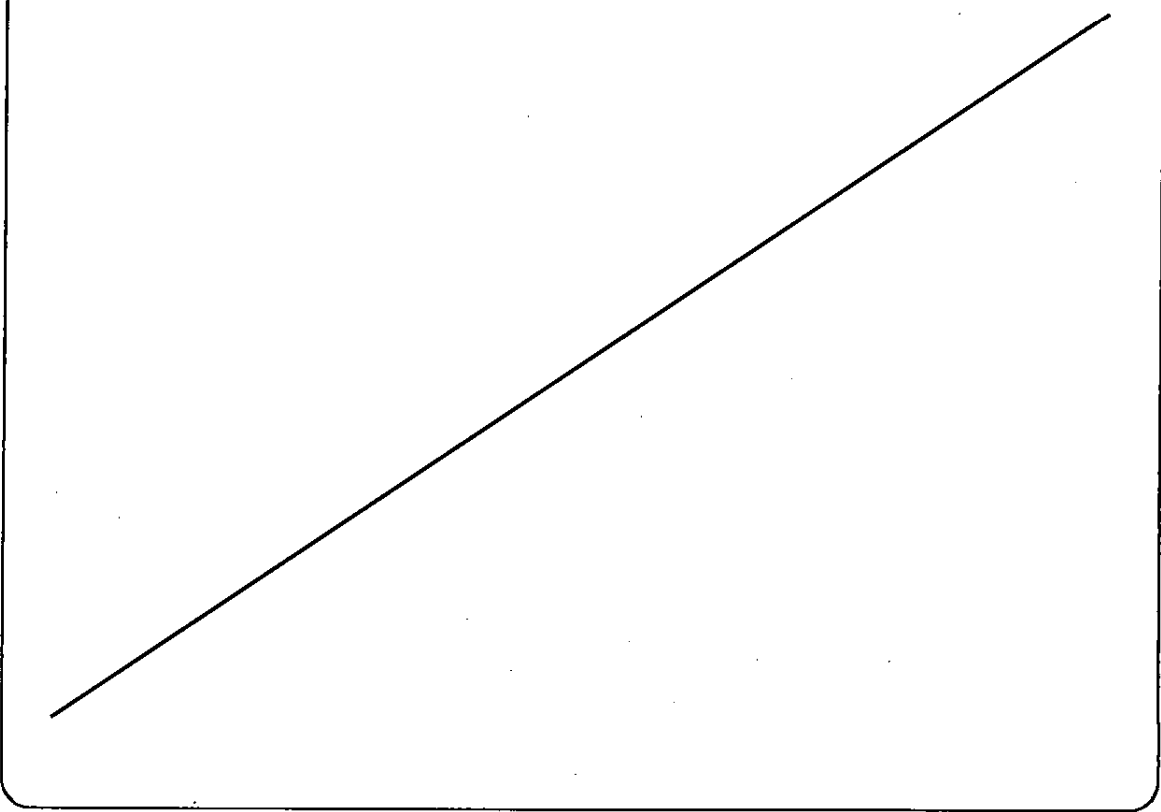


Atibaia-SP, 01 de setembro de 2025.

Selo nº 1204853C3VJ000698286EU252
Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00

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/C2G87-YUNP4-4W7PL-493PU>