

MATRICULA

80.948

FICHA

01

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.178,75 metros quadrados, correspondente aos Lotes 03 e 09, da quadra J, do plano de loteamento e arruamento denominado Parque das Garças I, parte da antiga Fazenda Santa Maria das Palmeiras, no Bairro do Mato Dentro, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no alinhamento da Rua K, no ponto onde divide com o lote nº. 10; desse ponto, seguem pelo alinhamento da Rua K, uma distância de 20,00 metros, até atingir o ponto onde divide com o lote nº. 04; desse ponto, defletem à direita e seguem uma distância de 44,00 metros, confrontando com o lote nº. 04, até atingir um ponto, no alinhamento da Rua L; desse ponto, defletem à direita e seguem pelo alinhamento da Rua L, uma distância de 32,00 metros, até atingir o ponto onde divide com o lote nº. 02; desse ponto, defletem à direita e seguem uma distância de 24,50 metros, confrontando com o lote nº. 02, até atingir os fundos do lote nº. 10; desse ponto, defletem à direita e seguem uma distância de 11,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº. 10; depois, defletem finalmente à esquerda e seguem uma distância de 26,00 metros, confrontando com o lote nº. 10, até atingir o alinhamento da Rua K, onde tiveram início e findam essas divisas.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 0710700900-0103252.

PROPRIETARIA:- CONSTRUTORA ARAO SAHM S/A., inscrita no CNPJ. nº. 60.934.346/0001-99, com sede em São Paulo, Capital, na Alameda Santos, nº. 1.787, 13º andar, sala 01.

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro 1, de 31/05/1.988, nas Matrículas nºs. 49.783 e 49.789, Livro 2, Registro Geral. Atibaia, 23 de agosto de 2.001.

O Escrevente Autorizado,

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

Av.1-80.948- Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Parque das Garças I", conforme consta do registro respectivo (R.1-48.262) Atibaia, 23 de agosto de 2.001. O Escrevente Autorizado,

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA
80.948

FICHA
01
VERSO

Av.2-80.948- O imóvel desta, resultou da fusão dos imóveis das matrículas 49.783 e 49.789. Atibaia, 23 de agosto de 2.001. O Escrevente Autorizado,

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

Av.3.80.948- Conforme foi requerido na escritura a seguir registrada, instruída com Habite-se de 27/01/1.998, expedido pela Prefeitura da Estância de Atibaia/SP, proc. 3.380/97 jp 3.076/94 e C.N.D. do INSS. sob nº. 445996, série H, emitida em Bragança Paulista/SP, em 22 de agosto de 1.997, averba-se que no imóvel desta matrícula foi edificado um prédio residencial, com frente para a Rua K, nº. 100, com a área construída de 435,66 m². Valor Atribuído R\$. 193.906,00. Atibaia, 23 de agosto de 2.001. O Escrevente Autorizado,

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

R.4-80.948- Por escritura de venda e compra, cumulada com cessão, lavrada em 09 de agosto de 2.001, no 2º Tabelionato desta cidade, livro 720 às folhas 299/309, a proprietária no "caput", Construtora Arão Sahn S/A., já qualificada, com a anuência e também vendedores Adelino dos Santos Malheiros Neto, RG nº. 3.383.894-SP, CPF. nº. 047.046.308/20, administrador de empresas e sua esposa Doraci de Souza Malheiros, RG nº. 4.375.163-5-SP, CPF. nº. 077.864.028/02, professora III, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes em São Paulo, Capital, na Rua Damiana da Cunha, nº. 205, aptº. 102, 10º andar, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a HELDER FLAVIO FERRÃO, RG. nº. 13.100.910-SP, CPF. nº. 049.367.888/30, gerente de telecomunicações e sua esposa ANA RITA CAVALLI FERRÃO, RG. nº. 7.498.393-3-SP, CPF. nº. 056.322.338/39, analista de sistemas, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes na cidade de São Caetano do Sul/SP, na Rua Rafael Correia Sampaio, nº. 977, aptº. 91, Bairro Santa Paula. A vendedora transmitiu o terreno e os anuentes e segundos vendedores o prédio objeto da Av.3 desta. A transmitente,

CONTINUA NA FICHA 02...

MATRÍCULA

80.948

FICHA

02

por seu representante legal, declarou no título, sob as penas da Lei, ter por atividade preponderante a transação de bens imóveis e que o imóvel transmitido não faz parte de seu ativo permanente, motivo pela qual deixa de apresentar as certidões negativas nos termos da Lei. 8.212/91. A transmissão foi feita em caráter "AD-CORPUS". VALOR R\$. 190.000,00. CESSÃO R\$. 40.000,00. VENAL R\$. 229.815,00. Atibaia, 23 de agosto de 2.001. O Escrevente Autorizado, [Microfilme nº. 163.462 de 17/08/2.001 - Rolo nº 2.145].

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

Av.05/80.948 - Ex officio - **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - Conforme R.1 na matrícula n.48.262, foram impostas ao loteamento Parque das Garças I, aprovado em 15/01/1988, proc. 0161/88 JP 607/86, as seguintes restrições urbanísticas: a) toda a construção que seja promovida nos lotes deverá atender a um recuo obrigatório de 6 m. no mínimo da linha de frente; em lotes de esquina, uma das frentes poderá ter o recuo reduzido para 4 m; lateralmente obedecerá a um recuo mínimo de 3 m; de um lado e de 2 m. de outro lado, à opção do comprador; nos fundos obedecerá a um recuo mínimo de 6 m.; e a garagem quando assim o exigir o caimento do terreno, terá um recuo mínimo de 2,50 m; b) todas as construções realizadas nos lotes deverão ter uma área de ocupação equivalente a um terço do máximo da área total do terreno; as construções de tipo residencial exclusivamente, terão dois pavimentos no máximo, fora o porão, caso o desnível do terreno assim o exigir. § único - a construção de churrasqueiras e edículas poderá ser feita dentro da faixa de recuo dos fundos dos lotes; c) não será permitida em qualquer hipótese a construção de barracões, definidos ou provisórios, de qualquer espécie, nem mesmo a título precário, e a construção de casas com outro material que não de alvenaria dependerá de expressa autorização por escrito da loteadora; d) em tudo o mais não previsto nas restrições deverão ser obedecidas as posturas constantes do Código de Obras da municipalidade; do alvará de licença expedido pela CETESB constam as seguintes observações: A rede de abastecimento de água deverá estar implantada e em condições de operação antes da ocupação dos lotes; os lotes deverão estar providos de fossa séptica e poço absorvente, de acordo com a norma NBR 7229/82 da ABNT, antes da ocupação dos lotes. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que no resguardo da segurança dos procedimentos do tráfego aéreo, as futuras edificações e

(continua no verso)

MATRÍCULA
80.948

FICHA
02

VERSO

deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos da Zona de Proteção dos Aeródromos, conforme estabelecido no Decreto 83399, de 03.5.1979, DOU de 04.05.1979. Atibaia, 15 de julho de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331FA000253950LC21C.

Amz

Claudio Bueno de Faria

R.06/80.948 - Protocolo n. 360.771 de 06/07/2021 reap. em 14/07/2021 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial ou misto (residencial e comercial), com força de escritura pública, nos termos do artigo 45, parágrafo único da Lei 11.795 de 08 de Outubro de 2008, datado de 24/06/2021, os proprietários HELDER FLÁVIO FERRÃO e sua mulher ANA RITA CAVALLI FERRÃO, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados à Alameda Rouxinol, nº 100, lotes 03 e 09 quadra J, Bairro Parque das Garças I, Atibaia-SP, venderam o imóvel aqui matriculado à **ORIGINSERV SOLUÇÕES EM SERVIÇOS LTDA**, CNPJ: 17.980.282/0001-33, NIRE: 35232389038 JUCESP, com sede à Avenida Aricanduva, nº 10.120, Jardim Colonial, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 1.200.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 15.469,63 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 1.184.530,37 mediante financiamento concedido pela CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de IPTU nº 18546, no valor de R\$ 6.232,04, paga em 01/07/2021 e guia IPTU nº 18832 no valor de R\$ 17.767,97 paga em 14/07/2021. Atibaia, 15 de julho de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331TY000253951QM215.

Amz

Claudio Bueno de Faria

R.07/80.948 - Protocolo n. 360.771 de 06/07/2021 reap. em 14/07/2021 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento particular no objeto do R.06, o imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, com sede no Setor Comercial Norte, Quadra 1, Bloco A, 8º andar, Edifício Number One, em Brasília - DF, CNPJ nº. 05.349.595/0001-09, em garantia do pagamento da dívida decorrente do crédito por esta concedido a compradora e devedora **ORIGINSERV SOLUÇÕES EM SERVIÇOS LTDA**, mediante seu ingresso no Grupo de Consórcio: Grupo: 1012, Cota: 4, *

Contemplada em 18/01/2021; Valores nesta data: crédito disponível R\$ 192.623,34; saldo

(continua na ficha 03)

MATRÍCULA

80.948

FICHA

03

devedor: R\$ 529.1221,93; Prazo do Grupo: origem: 150 meses; remanescente 75 meses; Composição da parcela mensal nesta data: fundo comum R\$ 2.346,34; taxa de administração R\$ 957,61; fundo de reserva R\$ 140,59; seguro MIP R\$ 101,14; Total R\$ 3.545,68 - Grupo: 1012, Cota: 4, Contemplada em 17/05/2021; Valores nesta data: crédito disponível R\$ 204.223,29; saldo devedor: R\$ 277.098,05; Prazo do Grupo: origem: 150 meses; remanescente 75 meses; Composição da parcela mensal nesta data: fundo comum R\$ 2.592,46; taxa de administração R\$ 949,86; fundo de reserva R\$ 151,99; seguro MIP R\$ 0,00; Total R\$ 3.694,31 - Grupo: 1009, Cota: 544, Contemplada em 19/04/2021; Valores nesta data: crédito disponível R\$ 216.500,77; saldo devedor: R\$ 285.587,61; Prazo do Grupo: origem: 150 meses; remanescente 68 meses; Composição da parcela mensal nesta data: fundo comum R\$ 2.996,25; taxa de administração R\$ 1.034,33; fundo de reserva R\$ 173,47; seguro MIP R\$ 0,00; Total R\$ 4.204,05 - Grupo: 1010, Cota: 1736, Contemplada em 17/06/2020; Valores nesta data: crédito disponível R\$ 185.067,54; saldo devedor: R\$ 163.024,15; Prazo do Grupo: origem: 120 meses; remanescente 42 meses; Composição da parcela mensal nesta data: fundo comum R\$ 3.242,23; taxa de administração R\$ 479,73; fundo de reserva R\$ 159,59; seguro MIP R\$ 0,00; Total R\$ 3.881,55 - Grupo: 1014, Cota: 1976, Contemplada em 20/10/2020; Valores nesta data: crédito disponível R\$ 184.814,07; saldo devedor: R\$ 200.660,69; Prazo do Grupo: origem: 150 meses; remanescente 80 meses; Composição da parcela mensal nesta data: fundo comum R\$ 2.081,78; taxa de administração R\$ 325,17; fundo de reserva R\$ 100,90; seguro MIP R\$ 0,00; Total R\$ 2.507,85 - Grupo: 1020, Cota: 308, Contemplada em 17/05/2021; Valores nesta data: crédito disponível R\$ 119.615,27; saldo devedor: R\$ 162.480,13; Prazo do Grupo: origem: 120 meses; remanescente 60 meses; Composição da parcela mensal nesta data: fundo comum R\$ 1.889,51; taxa de administração R\$ 708,61; fundo de reserva R\$ 110,05; seguro MIP R\$ 0,00; Total R\$ 2.708,17 - Grupo: 1022, Cota: 758, Contemplada em 18/02/2021; Valores nesta data: crédito disponível R\$ 82.077,53; saldo devedor: R\$ 102.364,93; Prazo do Grupo: origem: 120 meses; remanescente 65 meses; Composição da parcela mensal nesta data: fundo comum R\$ 1.042,05; taxa de administração R\$ 432,89; fundo de reserva R\$ 62,45; seguro MIP R\$ 0,00; Total R\$ 1.537,39 a ser utilizado para pagamento do imóvel aqui matriculado. O débito da devedora / fiduciante, em razão da sua participação no grupo referido, administrado pela credora / fiduciária, na data deste instrumento corresponde a R\$ 1.450.216,05, e tem a prestação mensal, reajustável, conforme previsto no contrato de adesão, pelo INPC, composta da parcela de Fundo Comum no valor de R\$ 16.190,62, acrescida da Taxa de Administração de 19%, equivalentes a R\$ 4.888,20, Fundo de Reserva de 5%, equivalentes a R\$ 899,04; O seguro DFI equivale a 0,03863%, calculado sobre o

(continua no verso)

MATRÍCULA

80.948

FICHA

03

valor da carta de crédito atualizada acrescido dos percentuais do fundo de reserva e da data de administração, correspondente a R\$ 101,14; O seguro DFI equivale a 0,0131% calculado sobre o valor de avaliação do imóvel que nesta data, corresponde a R\$ 1.495.000,00, reajustável pelo INPC na mesma assembléia de reajuste do grupo, totalizando 228,88 o qual e devido desde a data da constitui da propriedade fiduciária. Valor do saldo devedor total: R\$ 1.450.216,05. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.495.000,00, 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: 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da prestação mensal vencida e não paga. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Atibaia, 15 de julho de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321HB000253953AC21E.

[Assinatura]

Claudio Bueno de Faria

Av.08/80.948 – Protocolo n. 360.771 de 06/07/2021 reap. em 14/07/2021 - **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, 15 de julho de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331IS000253954MH214.

[Assinatura]

Claudio Bueno de Faria

Av.09/80.948 – Protocolo eletrônico n. 390.096 de 11/04/2023 - AC002381142 - **DENOMINAÇÃO** - Pelo requerimento datado de 06/02/2023, a credora CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, teve sua denominação

(continua na ficha 04)

MATRÍCULA

80.948

FICHA

04

alterada para **CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**.
Atibaia, 28 de abril de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331DQ000449246TA23P.

Cláudio Bueno de Faria

Av.10/80.948 – Ex-Officio - RETIFICAÇÃO - Nos termos do artigo 213, I, 'a' da Lei 6.015/73 e Pelo Instrumento Particular registrado no R.07, retifica-se o referido registro no seguinte: 1) na primeira cota - Grupo: 1012 - Cota: 4, o saldo devedor é de **R\$ 259.121,93**; 2) na segunda cota, o Grupo é 1012 e a cota é **244**; 3) na terceira cota - Grupo: 1009 - Cota: 544, o saldo devedor é **R\$ 285.857,61**; e 4) o seguro DFI equivale a **0,01531%**. Atibaia, 24 de agosto de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 1204853J4VV000482714JI238.

Cláudio Bueno de Faria

Av.11/80.948 – Protocolo n. 395.119 de 08/08/2023 - IN01018285C - 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 **CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS** CNPJ 05.349.595/001-09, com sede no SHN, quadra 01, conjunto A, bloco E, sala 1101, Brasília-DF, conforme requerimento datado de 10/07/2024, instruído com a certidão de notificação à fiduciante ORIGENSERV SOLUÇÕES EM SERVIÇOS LTDA, 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 39331 no valor de R\$ 29.900,00 paga em 10/07/2024 Valor: R\$ 1.495.000,00. Atibaia, 19 de julho de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485391PQ000579784SK24L.

Arthur Henrique Celante

Av.12/80.948 – Protocolo eletrônico n. 415.671 de 30/10/2024 - AC004584210 - LEILÕES NEGATIVOS – Foram apresentadas para averbação, pela credora fiduciária CNP CONSÓRCIOS S/A. - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, as atas dos dois Leilões negativos que ocorreram em 08/10/2024 e 10/10/2024, assinados pelo leiloeiro oficial Ronaldo Milan, JUCESP nº 266, bem como termo de quitação da dívida de 10/10/2024 pela

(continua no verso)

MATRÍCULA

80.948

FICHA

04

credora fiduciária à devedora ORIGINSERV SOLUÇÕES EM SERVIÇOS LTDA. Atibaia,
06 de novembro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331GP000613806GC24T.


Cláudio Bueno de Faria

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis