



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.: 390.964 - Mat.: 150925 - Página 01 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

150.925

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

CNM: 120485.2.0150925-94

IMÓVEL: RESIDÊNCIA 16, do condomínio **VILLAGGIO TERRA NOVA**, localizada à **Estrada Municipal, nº 900**, bairro Guaxinduva, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área edificada privativa de 156,92 m²; área de terreno privativa acessória de 332,68 m²; área comum proporcional para esta unidade de 143,572 m²; correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de 6,334%, confrontando pela frente com a Via de Circulação Interna; pelos fundos com a Gleba A-02-1; pelo lado direito, de quem da Via de Circulação Interna olha para a unidade, com a área comum; e, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a Residência 15. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 9.996,00 m², correspondente a Área 1-A, desdobrado das Áreas 1 e 2, situado no bairro de Guaxinduva.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 20.001.000.00-0130384.

PROPRIETÁRIA: SÓLIDO GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA, CNPJ: 22.703.541/0001-19, NIRE: 3560103757-9 JUCESP, com sede à Rua Benedito Peranovich, nº 50, Sala 11, Vl. Helena, Atibaia/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 de 11/08/2020; e **R.03** de 18/11/2020; e **Avs.06** (unificação) de 14/12/2020, na matrícula 118.488 e 118.489, posterior matrícula 135.027, **Av.02** (desdobro) de 14/12/2020, posterior a matrícula 135.028 e **R.08** - Instituição, desta data, do Livro 2 - Registro Geral; e **Convenção do Condomínio - Registro 14.994**, do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta data.

Atibaia, 22 de maio de 2024.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 407.397 de 08/05/2024)

Selo digital: 120485311DA000563724WB24Z.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

Av.01/150.925 - Protocolo n. 417.078 de 05/12/2024 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 20.001.000.00-0143401. Atibaia, 06 de dezembro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331BT000621812SA24Y.

Cláudio Bueno de Faria
Cláudio Bueno de Faria

★ **R.02/150.925** - Protocolo n. 417.078 de 05/12/2024 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DZJAZ-2WM76-WJV6W-AWBH7>

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.: 390.964 - Mat.: 150925 - Página 02 de 04.

MATRÍCULA

150.925

FICHA

01

CNM: 120485.2.0150925-94

garantia, no âmbito do SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 29 de novembro de 2024, contrato nº 10192309004, a proprietária SÓLIDO GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA, atualmente com sede à Rua João Lozasso, nº 114, Jardim Morumbi, Atibaia-SP, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **HENRIQUE FERNANDES NICASTRO**, brasileiro, solteiro, empresário, CNH: 01080893447 DETRAN/SP, CPF: 291.602.398-40, residente e domiciliado à Rua Oтелo Rodrigues Franco, nº 215, Apartamento 141, Canto do Forte, Praia Grande-SP, pelo preço de R\$ 1.400.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 280.000,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 1.120.000,00 mediante financiamento concedido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. A transmitente apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Lei 8.212 de 24/06/1991. Foi apresentada a guia de ITBI nº 3336684/2024 no valor de R\$ 11.200,00, paga em 05/12/2024, e a declaração de que não se trata da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 06 de dezembro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321BX000621813PS24W.

Cláudio Bueno de Faria

R.03/150.925 - Protocolo n. 417.078 de 05/12/2024 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento no R.02, 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 ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, em garantia do financiamento por este concedido ao comprador e devedor fiduciante **HENRIQUE FERNANDES NICASTRO**, no valor de R\$ 1.120.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel. Taxa efetiva de juros: anual 11,89% e mensal 0,9406%; Taxa nominal de juros: anual 11,2874% e mensal 0,8952% - prazo amortização 420 meses - periodicidade de reajustamento das prestações: mensal - data de vencimento da primeira prestação 29/12/2024 - data de vencimento da última prestação 29/11/2059 - forma de amortização: Sistema de Amortização Constante - SAC - Valor dos encargos mensais na data da assinatura do instrumento - A) Valor da amortização do saldo devedor R\$ 2.666,66 - B) Valor dos juros R\$ 9.604,47 - C) Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 428,84 - D) Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 77,56 - E) Tarifa de Administração do Contrato R\$ 25,00 - F) Valor total do encargo mensal R\$ 12.802,53. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.400.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DZJAZ-2WM76-WJV6W-AWBH7>

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) 4414-3350

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 390.964 - Mat.: 150925 - Página 03 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

150.925

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 120485.2.0150925-94

no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Atibaia, 06 de dezembro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321JT000621814XC246.

Amu
Cláudio Bueno de Faria

Av.04/150.925 – Protocolo eletrônico n. 427.220 de 29/07/2025 reap. em 07/08/2025 - AC011096287 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** – Pelo requerimento de 29/07/2025, instruído com a Certidão expedida pela 35ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, em 28/07/2025, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Processo nº 1098920-12.2025.8.26.0100, requerida por BANCO SAFRA S/A, CNPJ: 58.160.789/0001-28, em face de DUE FRATELLI COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA, CNPJ: 11.680.243/0001-34, e do proprietário do imóvel aqui matriculado, alienado fiduciariamente, HENRIQUE FERNANDES NICASTRO. Valor R\$ 454.591,88. Atibaia, 15 de agosto de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485331TY000692899RG25E.

Francisco José de Camargo Viana

Av.05/150.925 – Protocolo n. 432.953 de 26/11/2025 reap. em 01/04/2026 - IN01496034C - **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 **ITAÚ UNIBANCO S/A** já qualificado n R.03 conforme requerimento datado de 27/03/2026 instruído com a certidão de notificação ao fiduciante HENRIQUE FERNANDES NICASTRO 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 ciência da premonitória na Av.04 e a guia de pagamento do ITBI nº 16399136/2026 no valor de R\$ 28.000,00 paga em 25/03/2026. Valor: R\$ 1.400.000,00. Atibaia, 08 de abril de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331KY000759752SE26H.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DZJAZ-2WM76-WJV6W-AWBH7>

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





Valide aqui
este documento

Prot.: 390.964 - Mat.: 150925 - Página 04 de 04.

MATRÍCULA

FICHA

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **150925** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária nos casos da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, Roberto Ryokei Garcia Kuba.



Atibaia-SP, 14 de julho de 2026.

Selo nº 1204853C3UU000786009EG26T

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/DZJAZ-2WM76-WJV6W-AWBH7>