



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.: 437870 - Mat.: 101486 - Página 01 de 05.

CNM: 120485 2 0101486 08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

101.486

FICHA

01

IMÓVEL: LOTE 05 da QUADRA J, do loteamento PARQUE RESIDENCIAL SHAMBALA III, situado no bairro da Usina, no perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia/SP, com a área de 900,28 m², compreendido pela seguinte descrição: "Medindo 20,00m de frente para Rua 07, 45,07m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 06, 44,96m do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confrontando com o lote 04 e 20,00m nos fundos, confrontando com propriedade de Antonio Carlos de Barros Formiga e s/m (Mat. 86.466)", de acordo com memorial descritivo e planta aprovados.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 18.105.005.00-0123947.

PROPRIETÁRIA: B.E.J. EMPREENDIMENTOS ATIBAIA LTDA, CNPJ 05.797.020/0001-59, com sede na Rua José Bim, nº 107, sala 1, centro, Atibaia/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 na matrícula 94.148 de 17/09/2009, atual matrícula 101.306 e R.1 registro do loteamento, desta data - Livro 2 - Registro Geral.

Atibaia, 15 de julho de 2010.

O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

Av.01/101.486 - Protocolo n. 229.982 de 09/06/2010 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS -

As restrições técnicas estabelecidas pelo GRAPROHAB para aprovação do loteamento, que devem ser observadas pela loteadora estão mencionadas no registro do loteamento no R.1 da Matrícula 101.306. As restrições urbanísticas e de normatização de uso e ocupação do solo impostas pela loteadora nas cláusulas décima terceira e décima quarta do contrato padrão são as seguintes: Além da obediência ao regulamento da construção de casas, previsto em Lei Municipal e das restrições urbanísticas constantes do Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto nº 12.342 de 27/09/78), são condições essenciais do loteamento Parque Residencial Shambala III e que deverão ser transcritas em todos os títulos públicos ou particulares, que tiverem por objeto lotes do mencionado loteamento, e que deverão ser respeitadas pelos ora contratantes, seus herdeiros e sucessores, as seguintes: a) O Empreendimento Imobiliário tem o fim predominantemente residencial. b) Toda construção promovida nos lotes objeto deste instrumento, deverá atender a um recuo mínimo obrigatório de 5,00m. os da linha de frente, lateralmente deverá ter recuo mínimo de 1,50m., de ambos os lados, no caso de construção térrea, e de 2,00m., lineares no caso de construção assobradada; nos fundos obedecerá a um recuo mínimo de 5,00m., podendo no entanto edificar no alinhamento citado, ou seja dentro da faixa de recuo dos fundos do lote, a edícula ou churrasqueira, nunca ultrapassando a altura limite de 3,00m. da parede localizada na divisa

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6CWM-6X4B9-R89QU-VP9NC>



Valide aqui
este documento

Prot.: 437870 - Mat.: 101486 - Página 02 de 05.

CNM: 120485.2.0101486-98

MATRÍCULA
101.486

FICHA
01

dos fundos dos lotes citados, ficando admitido o recuo de 4,00m. na linha dos fundos, quando não for construída edícula ou churrasqueira. c) Todas as construções realizadas nos lotes poderão ter no máximo uma área de ocupação do solo equivalente a 60% ou 60% no máximo da área total do terreno e ter no mínimo a construção principal a área construída de 130m². As construções de tipo residencial exclusivamente, terão dois pavimentos no máximo, fora o porão, caso o desnível do terreno assim o exigir. d) Somente será permitida a construção de barracões para a guarda de materiais de construção, ferramentas e demais utensílios a título precário e apenas durante o tempo em que o imóvel principal estiver em fase de construção. e) Todas as construções realizadas no loteamento citado deverão obedecer as seguintes normas, no que se refere a muros de fechamento: e.1) - Frontal, junto a fachada da Rua principal, deverão ser feitos por meio de cerca viva, tela tipo alambrado ou por meio de gradil metálico, nunca ultrapassando a altura de dois (2,00m.) metros. No caso de lotes localizados na esquina tal critério será adotado, em todas as faces do lote voltadas para as ruas, tanto a principal, quanto a secundária. e.2) - Laterais e fundos, poderão ser edificadas em alvenarias (blocos de concreto, tijolos e blocos cerâmicos), nunca podendo ultrapassar a altura máxima de 2,00m., podendo a critério do COMPROMISSÁRIO, elevar a mesma por meio de gradis metálicos e telas tipo alambrado, desde que vazadas, ou a critério do outorgado executar divisória com cerca viva em todas as divisas do lote, esclarecendo que se os muros forem executados em alvenaria deverão obrigatoriamente estar devidamente revestidos dos dois lados. f) - Em tudo o mais que não está previsto nas restrições deste contrato, deverá ser obedecida as posturas constantes no Código de Urbanismo e Meio Ambiente da Prefeitura do Município de Atibaia. g) Todas as construções deverão ser realizadas em alvenaria. É vedada a subdivisão dos lotes em lotes menores, salvo se para anexação aos lotes confrontantes, desde que obedeça as seguintes restrições: 1 - a subdivisão seja feita no máximo em duas partes iguais ou seja 50% cada uma; 2 - a anexação seja feita sempre aos confrontantes laterais. Atibaia, 15 de julho de 2010. O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

R.02/101.486 – Protocolo nº 314.436 de 31/10/2017 - **Título:** VENDA E COMPRA - **Forma do título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 27 de outubro de 2017, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.098, folhas 39/44. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitente(s):** B.E.J. EMPREENDIMENTOS ATIBAIA LTDA. já qualificada, atualmente com sede à Alameda Professor Lucas Nogueira Garcêz, nº 1.140, sala 03, Vila Junqueira, Atibaia-SP. **Adquirente(s):** FRANCISCO XAVIER DA SILVA
(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6CWM-6X4B9-R89QU-VP9NC>



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.: 437870 - Mat.: 101486 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
101.486

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

FILHO, brasileiro, empresário, RG: 35.542.166-5 SSP/SP, CPF: 299.211.518-51, casado com **JANETE FRANÇA DA SILVA**, brasileira, empresária, RG: 32.166.800-5 SSP/SP, CPF: 280.351.658-60 no regime da comunhão parcial de bens, desde 02/07/1994, residentes e domiciliados à Rua Raimundo Machado, nº 536, São Paulo-SP. **Valor:** R\$ 145.845,36 do qual foi dado quitação. **Observações:** Constatou na escritura a CNDTF e da Dívida Ativa da União, código 9B96.81DC.621B.6513, emitida em 09/10/2017, válida até 07/04/2018. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI no valor de R\$ 2.916,91 sobre o valor de R\$ 145.845,36 paga em 27/10/2017. Atibaia, 09 de novembro de 2017. O Escrevente,

Thiago Henrique Alonso Netto

R.03/101.486 - Protocolo n. 384.047 de 17/11/2022 - **VENDA E COMPRA** - **Título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 16 de novembro de 2022, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 299, folhas 204/206. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitentes:** FRANCISCO XAVIER DA SILVA FILHO e sua mulher JANETE FRANÇA DA SILVA, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados à Rua André Vidal, nº 14, apartamento 133, Tatuapé-SP. **Adquirente:** **ERICK ORLANDINI DE SOUZA ALEIXO**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG: 56.068.452-6 SSP/SP, CPF: 541.031.868-44, residente e domiciliado à Rua Doutor Eugênio Casillo, nº 106, Vila Virginia, São Paulo-SP. **Preço:** R\$ 500.000,00 do qual foi dado quitação. **Observações:** Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 29114 no valor de R\$ 10.000,00 paga em 16/11/2022. Atibaia, 22 de novembro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321CK000405317WO22G.

Thiago Henrique Alonso Netto

Av.04/101.486 - Ex officio - **ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO** - Conforme Lei Municipal nº 4.373/2015, a Rua 7, para a qual o imóvel aqui matriculado faz frente, passou a denominar-se **Rua Orca**. Atibaia, 08 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331JB000534241NE243.

Arthur Henrique Celante

(continua no verso) *J*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6CWM-6X4B9-R89QU-VP9NC>



Valide aqui
este documento

Prot.: 437870 - Mat.: 101486 - Página 04 de 05.

MATRÍCULA

101.486

FICHA

02

Av.05/101.486 – Protocolo eletrônico n. 402.172 de 17/01/2024 - AC003219585 - **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento datado de 17/01/2024, instruído com Alvará de Habite-se por Regularização expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP em 29/09/2023, processo nº 1.491/2023 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa do INSS código 76AE.502B.8DF8.E20F, emitida em 22/12/2023, foi edificada no imóvel aqui matriculado uma residência sob n. **530 da Rua Orca**, com a área construída de **697,10 m2**. Valor Sinduscon R\$ 1.638.463,84. Atibaia, 08 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331TM000534242LK24V.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

R.06/101.486 – Protocolo n. 423.047 de 22/04/2025 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 14 de abril de 2025, contrato nº 9246236, o proprietário ERICK ORLANDINI DE SOUZA ALEIXO, já qualificado, atualmente residente e domiciliado à Rua Professor Campos de Oliveira, nº 588, Jardim Taquaral, São Paulo-SP, vendeu o imóvel aqui matriculado à **MURILO MODESTO MORAIS**, brasileiro, solteiro, empresário sócio, RG: 416140610 SSP/SP, CPF: 448.019.978-05, residente e domiciliado à Rua Maria Fernandes Stivaletti, nº 58, Bairro Ribeirópolis. Praia Grande-SP, pelo preço de R\$ 6.802.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 2.380.700,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 4.421.300,00 mediante financiamento concedido pelo BANCO BRADESCO S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 14623133/2025 no valor de R\$ 136.040,00, paga em 17/04/2025, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 29 de abril de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485321LI000661633FC25P.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

R.07/101.486 – Protocolo n. 423.047 de 22/04/2025 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do mesmo instrumento no R.06, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ/MF. 60.746.948/0001-12, em garantia do financiamento por este concedido ao comprador e

(continua na ficha 03) f

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6CWM-6X4B9-R89QU-VP9NC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

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

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 437870 - Mat.: 101486 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
101.486

FICHA
03

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

devedor fiduciante MURILO MODESTO MORAIS, já qualificado, no valor de R\$ 4.421.300,00, destinados à integralização do preço do imóvel; e, R\$ 340.100,00 destinados a despesas acessórias ao financiamento. Valor Total do financiamento R\$ 4.761.400,00, que serão reembolsados no prazo de 420 meses, Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$ 51.082,70; Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 683,06; Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 374,11; Valor total do encargo mensal na assinatura do contrato R\$ 52.139,87, vencendo-se a primeira prestação em 14/05/2025, incidindo de juros: nominal 10,0171% a.a; efetivo 10,4900% a.a; sistema de amortização: SAC. O imóvel foi avaliado em R\$ 6.802.000,00 inclusive 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 (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, 29 de abril de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485321NL000661634EA25L.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

Av.08/101.486 – Protocolo n. 437.870 de 09/04/2026 reap. em 21/05/2026 - IN01573273C - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A propriedade do imóvel aqui matriculado ficou consolidada, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97, no fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.** já qualificado no R.07, conforme requerimento datado de 18/08/2026, instruído com a certidão de notificação ao fiduciante MURILO MODESTO MORAIS, na qual consta que após transcorrido o prazo previsto no § 1º do art. 26, não houve a purgação da mora e tendo decorrido 30 dias após a expiração do prazo para purgação, previsto no § 1º do art. 26-A da mesma Lei. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI nº 16544587/2026 no valor de R\$ 136.040,00 paga em 17/08/2026. Valor: R\$ 6.802.000,00. Atibaia, 04 de setembro de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331TL000801339HL26L.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **101486** 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, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 10 de setembro de 2026.

Selo nº 1204853C3IG000801340EM26A

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/N6CWM-6X4B9-R89QU-VP9NC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr