



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.: 437013 - Mat.: 129426 - Página 01 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

129.426

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

IMÓVEL: LOTE 3 da QUADRA 18, do loteamento **RESIDENCIAL JARDINS DA CATALUNHA**, situado no bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com frente para Rua 10 onde mede 7,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 29,90m do lado direito, 29,91m do lado esquerdo e 7,00m nos fundos, confrontando do lado direito com Lote 2, do lado esquerdo com Lote 4 e nos fundos com Vela Sanitária 5, perfazendo uma superfície total de **209,34 m²**. -----

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 09.139.022.00-0103041.-----

PROPRIETÁRIA: FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, CNPJ 10.543.689/0001-54, com sede à Avenida Prefeito Antonio Julio de Toledo Garcia Lopes, Sítio Irmãos Ferreira, bairro Caetetuba, Atibaia-SP.-----

REGISTRO ANTERIOR: R.3 na matrícula 93.088; R.11 na matrícula 93.089; R.5 na matrícula 93.090; R.4 na matrícula 93.091; R.2 na matrícula 93.092; R.15 na matrícula 93.093; R.4 nas matrículas 93.094 e 93.095; e R.7 na matrícula 93.096, todos de 31/08/2010, posterior matrícula 101.872, R.02 (Loteamento) desta data, no Livro 2 – Registro Geral.-----
Atibaia, 28 de maio de 2019.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 329.066 de 25/02/2019, reap. em 08/03/2019)

Selo digital: 120485311YL000051943IO190.

Flávio Alexandre Finco

Av.01/129.426 - Ex officio - **RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS** - Conforme contrato padrão arquivado nesta serventia e R.02 na matrícula nº 101.872, as restrições urbanísticas para o loteamento **RESIDENCIAL JARDINS DA CATALUNHA**, são as seguintes: Cláusula 11.1 - O **COMPRADOR** de lote a jusante obriga-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem de canalizações de água potável, esgotamento sanitário e águas pluviais numa das laterais. 11.2- Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do lote, fica a critério do **COMPRADOR** a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por sua conta. 11.3- Em razão da eventual passagem de águas pluviais ou potável dos lotes a montante pela lateral de lotes a jusante, conforme previsto na item 11.1 retro, todos os lotes terão uma faixa em uma das laterais “non aedificandi” na largura de mínimos 1,00 metro por toda a extensão, da frente aos fundos. 11.4- O lote com divisa para sistema de áreas verdes, ou outras áreas, não poderá se utilizar de acesso por estes locais. Atibaia, 28 de maio de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331MF000052580JY19E

★

(continua no verso)

Flávio Alexandre Finco

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HHZB5-H3GF9-BWUAK-4BK5X>

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.: 437013 - Mat.: 129426 - Página 02 de 06.

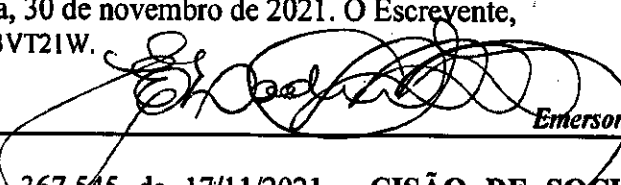
MATRÍCULA

129.426

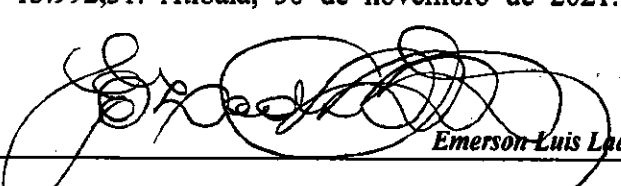
FICHA

01

Av.02/129.426 – Protocolo n. 367.545 de 17/11/2021 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 09.264.003.00-0136346. Atibaia, 30 de novembro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485331LY000299173VT21W.


Emerson Luis Ladini

Av.03/129.426 – Protocolo n. 367.545 de 17/11/2021 - **CISÃO DE SOCIEDADE** - Conforme requerimento datado de 28/10/2021, instruído com a 5ª Alteração do Contrato Social datado de 01/08/2021, registrado na JUCESP sob nº 492.231/21-7, em 07/10/2021, e Protocolo e Justificação de Cisão Parcial e respectivos laudos de Avaliação datados de 01/08/2021, o imóvel aqui matriculado, de propriedade da FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ATIBAIA LTDA, NIRE nº 35.222.710.160 JUCESP, já qualificada, avaliado em R\$ 583,41, foi vertida ao patrimônio de: **P2V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 43.808.165/0001-05, NIRE: 35232847745 JUCESP, com sede à Rua José Antonio da Silveira Maia, nº 800, Apartamento 34, Alvinópolis, Atibaia-SP, em virtude da CISÃO parcial da sociedade. A transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Lei 8.212 de 24/06/1991. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem com a guia do ITBI nº 21569, no valor de R\$ 279,85, paga em 22/10/2021. Valor venal R\$ 13.992,31. Atibaia, 30 de novembro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485331OR000299174MN21G.


Emerson Luis Ladini

R.04/129.426 – Protocolo n. 382.658 de 13/10/2022 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 11 de outubro de 2022, contrato nº 1.4444.1934416-3, a proprietária P2V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado a **JAKELINE DO NASCIMENTO CARDOSO**, brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento comercial, CNH: 06217027577 DETRAN/SP, CPF: 412.345.518-29, residente e domiciliada à Rua José Siqueira Bastos, nº 45, Apartamento 205, Jardim das Cerejeiras, Atibaia-SP, pelo preço de

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HHZB5-H3GF9-BWUAK-4BK5X>

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.: 437013 - Mat.: 129426 - Página 03 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

129.426

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

R\$ 126.000,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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 28586 no valor de R\$ 630,00, paga em 13/10/2022, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que não se trata da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 17 de outubro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321RA000395568KV221.

Thiago Henrique Alonso Netto

R.05/129.426 - Protocolo n. 382.658 de 13/10/2022 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento por esta concedido à proprietária e devedora fiduciante **JAKELINE DO NASCIMENTO CARDOSO**, no valor de R\$ 378.436,69, sendo R\$ 126.000,00 destinados à venda e compra do terreno e R\$ 252.436,69 destinados à construção, pagos na conformidade do contrato. Valor da operação: R\$ 473.045,87, sendo R\$ 94.609,18 com recursos próprios; e R\$ 378.436,69 mediante financiamento. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: PRICE; Prazo de construção: 9 meses; Prazo de amortização: 360 meses; Prazo total: 369 meses; taxa anual de juros nominal: 9,7978%; efetiva: 10,2500% - nominal mensal 0,8134% - efetiva mensal 0,8165% - Reduzida: taxa anual de juros nominal: 9,1098%; efetiva: 9,5000% - nominal mensal 0,7565% - efetiva mensal 0,7592% Encargo inicial: Prestação: R\$ 3.264,64; Seguros: R\$ 99,95; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 3.389,59. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 14/11/2022. O imóvel foi avaliado em R\$ 489.500,00, 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: 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, do qual uma via fica arquivada. Atibaia, 17 de outubro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321SF000395569DH22S.

Thiago Henrique Alonso Netto

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HHZB5-H3GF9-BWUAK-4BK5X>

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.: 437013 - Mat.: 129426 - Página 04 de 06.

MATRÍCULA

129.426

FICHA

02

Av.06/129.426 – Protocolo n. 392.706 de 15/06/2023 - **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento datado de 07/06/2023, instruído com Alvará de Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP em 06/06/2023, processo nº 45.164/2022 e processo digital nº 1.156/2023 e CND do INSS nº / código 290F.81B3.E89A.429B, emitida em 15/06/2023, foi edificada no imóvel aqui matriculado uma residência sob n. 826 da Rua Dez, com a área construída de 116,93 m². Valor Sinduscon R\$ 272.405,97. Atibaia, 16 de junho de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485331MY000462217GK23U.

Cláudio Bueno de Faria

Av.07/129.426 – Protocolo n. 396.830 de 12/09/2023 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** – Pela cláusula 2.2 no instrumento a seguir registrado, foi autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, o **CANCELAMENTO DO R.05** nesta matrícula, em virtude da quitação da dívida. Valor R\$ 378.436,69. Atibaia, 19 de setembro de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485331SC000492345WF23S.

Cláudio Bueno de Faria

★ **R.08/129.426** – Protocolo n. 396.830 de 12/09/2023 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - origem dos recursos SBPE, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 06 de setembro de 2023, contrato nº 1.4444.2141363-0, a proprietária JAKELINE DO NASCIMENTO CARDOSO, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado a **PAULO COUTINHO BATISTELLA BOTTER**, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, CNH: 07397143786 DETRAN/SP, CPF: 334.090.978-48 e **HERMANN BATISTELLA BOTTER**, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, CNH: 07407447515 DETRAN/SP, CPF: 387.864.068-41, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Crominia, nº 32, Vila Mafra, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 650.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 130.000,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 520.000,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 34242 no valor de R\$ 5.200,00, paga

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HHZB5-H3GF9-BWUAK-4BK5X>

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.: 437013 - Mat.: 129426 - Página 05 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

129.426

FICHA

03

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

em 11/09/2023, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que se trata da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 19 de setembro de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485321DX000492346AI23H.

Cláudio Bueno de Faria

R.09/129.426 - Protocolo n. 396.830 de 12/09/2023 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.08, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento por esta concedido aos compradores e devedores fiduciários PAULO COUTINHO BATISTELLA BOTTER e HERMANN BATISTELLA BOTTER, no valor de R\$ 520.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade do contrato. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 420 meses; Taxa de juros anual: Balcão: nominal 9,5598% - efetiva 9,9900% - Reduzida: nominal 9,4681% - efetiva 9,8900%; Taxa de juros mensal: Balcão: nominal 0,7937% - efetiva 0,7966% - Reduzida: nominal 0,7861% - efetiva 0,7890%; Encargo inicial: Prestação: R\$ 5.380,67; Seguros: R\$ 113,32; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 5.518,99. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 10/10/2023. O imóvel foi avaliado em R\$ 650.000,00, 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: 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, do qual uma via fica arquivada. Atibaia, 19 de setembro de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485321JF000492347JJ239.

Cláudio Bueno de Faria

Av.10/129.426 - Protocolo n. 396.830 de 12/09/2023 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pela Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 06/09/2023, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, como devedores: PAULO COUTINHO BATISTELLA BOTTER e HERMANN BATISTELLA BOTTER, foi emitida a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, série 0923, nº 1.4444.2141363-0, Integral e Cartular, decorrente do financiamento concedido e registrado no R.09 desta matrícula. Valor do crédito R\$

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HHZB5-H3GF9-BWUAK-4BK5X>

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.: 437013 - Mat.: 129426 - Página 06 de 06.

MATRÍCULA

129.426

FICHA

03

520.000,00. Valor da avaliação do imóvel R\$ 650.000,00, constando do instrumento as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante desta. Atibaia, 19 de setembro de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485331DG000492348US23O.

Cláudio Bueno de Faria

Av.11/129.426 - Protocolo eletrônico n. 437.013 de 18/03/2026 - IN01561556C - **CANCELAMENTO DE CCI** - Fica cancelada a Av.10 nesta matrícula em virtude de autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL de 22/07/2026. Constatou declaração da credora de que a CCI não circulou. Atibaia, 31 de julho de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331CT000790665SE26Z.

Arthur Henrique Celante

Av.12/129.426 - Protocolo n. 437.013 de 18/03/2026 - IN01561556C - **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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** já qualificada no R.09, conforme requerimento datado de 22/07/2026, instruído com a certidão de notificação aos fiduciários PAULO COUTINHO BATISTELLA BOTTER e HERMANN BATISTELLA BOTTER, 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 16524891/2026 no valor de R\$ 13.502,71 paga em 17/07/2026. Valor: R\$ 675.135,56. Atibaia, 31 de julho de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331MV000790666OU26H.

Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **129426** 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, Pamela Pedroso Netto Rosset.

Atibaia-SP, 4 de agosto de 2026.

Selo nº 1204853C3BP000790667LU26R

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/HHZB5-H3GF9-BWUAK-4BK5X>

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