

MATRÍCULA

85.498

FICHA

01

**IMÓVEL:** - LOTE 04 - QUADRA G do loteamento SERRA DA ESTRELA, situado no bairro do Porto ou Guaxinduva, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com 800,00 m<sup>2</sup>., medindo 20,00 m. de frente para a Alameda Rouxinol; 20,00 m. nos fundos, onde confronta com o lote nº 08; 40,00 m. do lado direito, de quem da Alameda olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 03; 40,00 m. do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote nº 05.

**TÍTULO AQUISITIVO:** - R.2/M. 50786, de 13/02/1998; R.2/M. 50787, de 15/10/1999, Matrícula n. 76.891, Av.2, desdobro, em 27/05/2002, atual Matrícula n. 82.213, de 27/05/2002, loteamento registrado sob n. 2, nesta data, nos termos da L. 6766/79.

**PROPRIETÁRIA:** - GUEDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE CIVIL LIMITADA, com sede nesta cidade, à rua Lourenço Franco, 190, inscrita no CNPJ sob n. 59.023.440/0001-07.

Atibaia, 03 de outubro de 2003.

O Escrevente Substituto do Oficial

*Wilson José Constantino Ferreira*  
Wilson José Constantino Ferreira

Av.1 – Conforme cláusula X do contrato padrão do loteamento SERRA DA ESTRELA, foram impostas as seguintes RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE - 1) - Obriga-se o COMPRADOR a cumprir e fazer cumprir, bem como a inserir em todas as transferências ou cessões deste contrato, as seguintes restrições: a) O lote ora comprometido não poderá ser subdividido; b) Somente será nele permitida edificação residencial, da área mínima construída de 120,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), com no máximo dois pavimentos, tendo em consideração o nível do solo, sempre com os respectivos projetos submetidos à prévia aprovação da Prefeitura Municipal de Atibaia; c) - As construções obedecerão aos seguintes recuos obrigatórios: frontal de, no mínimo 5,00 m (cinco metros); nas laterais de, no mínimo, 2,00 m (dois metros) e nos fundos de 6,00 m (seis metros); d)- Não é permitida a construção de barracões de madeira; e) Não é permitida a edificação de construções, destinadas à instalação de estabelecimentos comerciais, para exploração de hotel, motel, restaurante, bar, confeitaria; f) Igualmente não é permitida a instalação, nos lotes, de igreja, escola, habitação coletiva, clube de qualquer espécie, sede de partido político, ou associação religiosa; g) É também proibido colocar no imóvel anúncios de qualquer espécie, salvo se referentes a sua venda ou locação, ou ainda para caracterizar a propriedade do terreno, sendo que a placa respectiva não poderá ter dimensão superior a 1,00 m<sup>2</sup> (hum metro quadrado); h) Obriga-se o COMPRADOR a permitir o escoamento de águas do lote vizinho, quando a conformação do terreno assim o exigir; i) - Não é permitida a exploração de granjas, no lote ora comprometido à venda; j) É proibido manter animais dentro do loteamento, ou em perímetro que possam prejudicar muros, ou o uso normal dos logradouros comuns,

(continua no verso ...)

exceção feita a animais domésticos, desde que sejam mantidos presos, dentro dos limites do lote do COMPRADOR; k) - Além do prédio residencial, é permitida, ainda a construção em cada lote, de edícula de um único pavimento, piscina e garagem, não computadas porém suas áreas edificadas para o atendimento da restrição constante do item "b" supra; l) - É obrigatória a preservação da vegetação, de acordo com as normas legais vigentes; m) - Não é permitida a exploração nos lotes de quaisquer atividades comerciais, industriais ou extrativas; n) - No cumprimento da obrigação, constante do item IV, nº 5, ao construir a fossa séptica, não poderá liga-la diretamente a canais, ou quaisquer mananciais existentes, devendo ser respeitada, na sua construção uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) de qualquer divisa; o) - Enquanto não promover edificação no lote, a respectiva área deverá ser mantida limpa e conservada, sendo expressamente proibido nele depositar detritos; p) - Cumprir todas as exigências dos poderes públicos, bem como pagar pontualmente os impostos, taxas e contribuições de melhorias, lançados sobre o lote compromissado. q) Participar do rateio, entre os proprietários de lotes, para manutenção dos serviços de portaria e guarita, visando a sua segurança; r) - Manter, enquanto não fechado o terreno com muros, os marcos de demarcação do terreno objeto deste contrato, sem qualquer danos, para evitar que se faça necessário novas medições e demarcações.

2) - O não cumprimento das obrigações estabelecidas nos itens "o" e "r", ensejará à VENDEDORA o direito de suprir sua falta ou negligência, mandando efetuar tanto as obras de limpeza, quanto novas demarcações, se necessário, cobrando o custo de tais serviços, com acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração. Foram impostas também, pelo GRAPRONAB, restrições ao loteamento no Ato de Aprovação de 24/9/2002 Certificado n. 358/2002, quanto às seguintes exigências técnicas: A dispensa de análise por parte da Secretaria de Estado da Saúde, se dá por força do Decreto Estadual n. 41.913 de 2/7/97, ficando o município responsável pela observância à Lei 6766/79 e às Normas Sanitárias vigentes, de acordo com as competências e atribuições estabelecidas para o Sistema Único de Saúde (SUS).

Assinatura do termo de compromisso de Recuperação Ambiental; Assinatura do Termo de Preservação de Área Verde para loteamento. Solicitação de corte de árvores nativas isoladas, formalizando o pedido no DEPRN-ET de Atibaia, mediante apresentação de relatório fotográfico informando espécie, volume lenhoso, estado fitossanitário e localização. Os blocos e maticões de granito existentes na gleba não poderão ser comercializados ou doados, devendo ser depositado em local apropriado, fora de área considerada de preservação permanente. O proprietário do empreendimento deverá implantar o sistema de abastecimento de água, conforme projeto aprovado pelo SAAE-Atibaia. O sistema deverá estar em condições de operação por ocasião de ocupação dos lotes. O empreendedor se responsabilizará pela operação do sistema de abastecimento de água. O fornecimento de água em

(continua na ficha 02 ...)



MATRÍCULA

85.498

FICHA

02

quantidade suficiente para o abastecimento do empreendimento e com qualidade que atenda os padrões de potabilidade vigente, será de inteira responsabilidade do empreendedor. Os esgotos sanitários deverão ser tratados e dispostos em sistemas individuais, um para cada lote, constituídos de tanques sépticos, filtros anaeróbios de fluxo ascendente e poços absorventes, construídos de acordo com as normas NBR 7229/97 e NBR 13969/97 da ABNT, conforme projeto a ser fornecido pelo empreendedor aos futuros compradores dos lotes. A responsabilidade pela implantação, operação manutenção desses sistemas, incluindo a adequada destinação dos lodos removidos em sua limpeza, será dos futuros proprietários dos lotes, condição que deverá constar dos contratos de Compra e Venda. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas de poluição ambiental. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, deverá ser atendido o disposto no artigo 3º, inciso II da Lei Federal n. 6766/79. Deverão ser implantados dispositivos de drenagem de águas pluviais, de forma a garantir o seu adequado escoamento, de acordo com projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Atibaia. Para atendimento do empreendimento, os custos serão de responsabilidade do cliente, inclusive para remoção e adequação da rede de energia elétrica, de acordo com a legislação vigente. Atibaia, 03 de outubro de 2003. O Escrevente Substituto do Oficial,

Protocolo: 176121, de 27/05/2003.

Microfilme/R. 2.653

  
 Wilson José Constantino Ferreira

Av.2/85.498 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL - O imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura sob nº 21.064.004.00/0114453. Atibaia, 10 de setembro de 2009. O Escrevente Autorizado,

  
 FLAVIO ALEXANDRE PINCO

Av.3/85.498 - DENOMINAÇÃO - Da escritura a seguir registrada, instruída com certidão da JUCESP de 19/abril/2004, do registro n. 35218924312, verifica-se que a proprietária retro, em virtude de alteração social com transformação de sociedade simples em sociedade empresária limitada, teve sua denominação alterada para GUEDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA. Atibaia, 10 de setembro de 2009. O Escrevente Autorizado,

  
 FLAVIO ALEXANDRE PINCO

CONTINUA NO VERSO...

MATRÍCULA  
85.498

FICHA  
2

VERSO

(CONTINUAÇÃO...)

**R.4/85.498- VENDA E COMPRA** - Por escritura de venda e compra, lavrada aos 29.08.2009, no Registro Civil e Tabelionato de Bom Jesus dos Perdões/SP (Lv. 153, fls. 317), a proprietária **GUEDES Empreendimentos Imobiliários Limitada**, devidamente representada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a **ALVARO ROGERIO VEIGA GARCIA**, RG: 16.907.198-4/SP, CPF: 140.343.678/90, brasileiro, administrador e sua mulher **PAULA ELIANA DIAS GARCIA**, RG: 22.161.440-0/SP., CPF: 131.338.308/21, brasileira, professora, casados na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, pelo regime da comunhão PARCIAL de bens, domiciliados em Santo André/SP., na Rua Santa Mônica, n. 55, apto. 33, Vila Gilda, pelo preço de R\$ 48.000,00, sendo R\$ 5.000,00 em moeda corrente nacional; R\$ 19.881,00 através de três cheques do Banco Santander, sob nº. 950044; 950045 e 950046, agência 0118, conta corrente 01-051895-9, no valor de R\$ 6.627,00 cada um dos três, com depósito/saque para 10.01.2010; 10.02.2010 e 10.03.2010 e finalmente R\$ 23.119,00 representado por única nota promissória de emissão dos compradores em favor da vendedora, com vencimento para 30.01.2010, que ficaram vinculadas à escritura para todos os fins de direito e de cuja importância deu a mais ampla, rasa e irrevogável quitação. A transmitente, por seu representante legal, declarou na escritura que deixou de apresentar as certidões previdenciárias, por tratar-se de empresa que explora com exclusividade a atividade de bens imóveis, estando o imóvel desta lançado contabilmente no ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa. Foi apresentada a Certidão Negativa expedida em 24.08.2009, pela Prefeitura, nos termos do art. 273A do Código Tributário Municipal. Atibaia, 10 de setembro de 2009.  
O Escrevente Autorizado,

PLAVIO ALEXANDRE PINCO

(Protocolo 221668, de 01.09/Microfilme/Rote 1096)

**R.05/85.498** - Protocolo nº 251.776 de 07/03/2012 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 2012, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 175, folhas 116/120, os proprietários **ALVARO ROGERIO VEIGA GARCIA** e sua mulher **PAULA ELIANA DIAS GARCIA**, já

(continua na ficha 03)



MATRÍCULA  
85.498FICHA  
03

qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado à **FLÁVIA ARUTA MANTOVANI**, brasileira, engenheira, RG: 28.463.063-9 SSP/SP, CPF: 272.330.398-52, casada pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n. 6.515/77, com **DANIEL MINGOSSI MANTOVANI**, brasileiro, engenheiro, RG: 28.114.491-6 SSP/SP, CPF: 270.937.488-99, residentes e domiciliados na Rua Húngara, nº 249, apartamento 152, Vila Augusto, São Paulo-SP; **MARCELO CASIMIRO VAZ**, brasileiro, engenheiro, RG: 16.601.579-9 SSP/SP, CPF: 110.879.918-38 e sua mulher **CARLA REGINA MARTINS TELES VAZ**, brasileira, arquiteta, RG: 27.721.883-4 SSP/SP, CPF: 173.245.068-44, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Atilio Piffer, nº 523, apartamento 62, Casa Verde, São Paulo-SP; e, **IVAN MASCARENHAS GUSMÃO**, brasileiro, engenheiro, RG: 040.430.537-7 SSP/BA, CPF: 464.170.605-00 e sua mulher **ANDREA COELHO MICHELI MASCARENHAS**, brasileira, enfermeira, RG: 353.671.367 SSP/BA, CPF: 395.709.405-49, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Cianorte, nº 382, Residencial 12, Alphaville, Santana do Parnaíba-SP, pelo preço de R\$ 56.000,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais bem como a guia de pagamento do IPTU no valor de R\$ 1.120,00 sobre o valor de R\$ 56.000,00 paga em 05/03/2012. Atibaia, 13 de março de 2012. O Escrevente,

  
: Flávio Alexandre Finco

**Av.06/85.498** - Protocolo n. 294.009 de 12/11/2015 - **EDIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 11/11/2015, instruído com Alvará de Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia/SP em 27/08/2013, processo nº 13.427/13 JP 15.592/12 e CND do INSS nº 003072015-88888550, emitida em 11/11/2015, foi edificado no imóvel aqui matriculado, um prédio residencial sob n. **30 da Alameda Rouxinol**, com a área de **312,73 m2**. Valor atribuído/Sinduscon R\$ 466.533,74. Atibaia, 13 de novembro de 2015. O Escrevente.

  
Luis Felipe Julio

**R.07/85.498** - Protocolo n. 294.936 de 10/12/2015 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - SFI, formalizado de acordo com a Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 09 de dezembro de 2015, contrato nº 1.6000.0014952-0, os

(continua no verso)

proprietários FLÁVIA ARUTA MANTOVANI e seu marido DANIEL MINGOSSO MANTOVANI; MARCELO CASIMIRO VAZ e sua mulher CARLA REGINA MARTINS TELES VAZ; e, IVAN MASCARENHAS GUSMÃO e sua mulher ANDREA COELHO MICHELI MASCARENHAS, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado a **CARLOS ROBERTO DE LUCAS PEREIRA**, brasileiro, empresário, CNH: 02339254320 DETRAN/SP, CPF: 227.922.308-27 e sua mulher **CRISLAINE ALVES PEREIRA**, brasileira, auxiliar de escritório, RG: 41.450.752-6 SSP/SP, CPF: 341.280.718-46, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua professor Licínio Carpinelli, nº 101, Jardim Terceiro Centenario, Atibaia - SP, pelo preço de R\$ 850.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 395.000,00 com recursos próprios, quitados; e, o restante, R\$ 455.000,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 14 de dezembro de 2015. O Escrevente,

*Luis Felipe Julio*  
Luis Felipe Julio

**R.08/85.498** - Protocolo n. 294.936 de 10/12/2015 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.07, 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 **CARLOS ROBERTO DE LUCAS PEREIRA** e sua mulher **CRISLAINE ALVES PEREIRA**, no valor de R\$ 455.000,00 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 anual de juros nominal: 10,9350%; efetiva: 11,5000% - Encargo inicial: Prestação: R\$ 5.229,52; Seguros: R\$ 151,19; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 5.405,71. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 09/01/2016. O imóvel foi avaliado em R\$ 900.000,00, 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

(continua na ficha 04)

MATRÍCULA

FICHA

85.498

04

arquivada. Atibaia, 14 de dezembro de 2015. O Escrevente,



Luis Felipe Julio

**Av.09/85.498** - Protocolo n.º. 294.936 de 10/12/2015 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pela Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 09/12/2015, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, como devedores: CARLOS ROBERTO DE LUCAS PEREIRA e sua mulher CRISLAINE ALVES PEREIRA, foi emitida a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, série 1215, n.º 1.6000.0014952-0, Integral e Cartular, decorrente do financiamento concedido e registrado no R.08 desta matrícula. Valor do crédito R\$ 455.000,00. Valor da avaliação do imóvel R\$ 900.000,00, constando do instrumento as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante desta. Atibaia, 14 de dezembro de 2015. O Escrevente,



Luis Felipe Julio

**Av.10/85.498** - Protocolo eletrônico n. 411.613 de 06/08/2024 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 06/08/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. n.º **00006255020248260048**, protocolo PH000527017, que CRISLAINE ALVES PEREIRA, já qualificada, move em face de CARLOS ROBERTO DE LUCAS PEREIRA, já qualificado, foi determinada a **PENHORA da fração de 50% dos direitos do devedor fiduciante** no imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado. Valor da causa: R\$ 134.096,97. Determinação de dispensa do depósito. Data da decisão: 22/02/2024. Folhas: 15/20. Atibaia, 15 de agosto de 2024. O Escrevente,  
Selo digital: 12048532LX0000587810HB24S.



Cláudio Bueno de Faria