



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.: 439439 - Mat.: 4448 - Página 01 de 07.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

CNM: 120485.2.0004448-18

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 4.448

IMÓVEL: - Lote nº 42 da quadra " D" do loteamento " Nova Gardenia" com a área total de 690 ms2., medindo 15,50 ms. de frente p/ a - Alameda Joviano Alvim; 44 ms. no lado direito onde confronta com o Sistema de Recreio nº 1; 48 ms. no lado esquerdo onde confronta com parte dos lotes 43, 44 e 45 e 15 ms. nos fundos onde confronta com o lote 48. PROPRIETÁRIOS: - ESPOLIO DE NEWTON DE AZEVEDO ALVIM; TALITA GUELPA ALVIM, CIC 821471248, viúva-meeira. REGISTROS ANTERIORES nºs: 44756 e 49.936. Atibaia, 13 de janeiro de 1.977. O Escr. Autº.,

R.1-4.448 - Conforme formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens do Espólio acima, Proc. 842/73 - 2º Ofício, -- julgado por a r. sentença de 18/10/1976 aditado em 21/12/1976, - coube à viúva TALITA GUELPA ALVIM, do lar, domic. e resid. nesta cidade, CIC 821471248, a metade do imóvel desta matrícula, ficando, desta forma, proprietária da totalidade. Vlr. @ 5.885,00. -- Venal @ 41.400,00. Atibaia, 13 de janeiro de 1.977. O Escr. Autº

R. 2-4.448 * Pela escritura lavrada em 18 de junho de 1982, nas notas do 1º Cartório local, livro 531, fls. 83, Talita Guelpa - Alvim transmitiu o imóvel desta matrícula a CELY SIMÕES GUIMARÃES RG 2.125.414, CIC 051.159.658-87, func. pública federal e LICINIO GUIMARÃES JUNIOR, RG 2.824.557, CIC 268.794.688/53, técnico químico industrial, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados em S.Paulo a R. Prof. Pedro da Cunha 104, aptº 41, Perdizes. VALOR: R\$800.000,00. Atibaia, 23 de agosto de 1982. O Escr. Autº

R. 3-4.448 - Por escritura lavrada em 29 de setembro de 1986, - nas notas do 1º Tabelião local, Livro 585, fls. 164, os proprietários acima transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a - LEONARDO ANDRADE PESSI, brasileiro, comerciante, RG 3 342 662, - CIC 269 839 318 15, casado no regime de comunhão de bens anteriormente à vigência da Lei 6.515/77 com ELIZABETH PESSI (brasileira, comerciante, RG 4 104 590), domic. à R. Gloria Silveira Leite nº 160, nesta cidade. VALOR: Cz\$6.000,00. Atibaia, 31 de outubro de 1986. O Of. Maior JOSÉ ILLERICO MANCZO V.Venal:36.982,95. (CONTINUA NO VERSO)

JOSÉ ILLERICO MANCZO
Oficial Maior

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLU53-GN89F-JK99R-93J7X>

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



Valide aqui
este documento

Prot.: 439439 - Mat.: 4448 - Página 02 de 07.

CNM: 120485.2.0004448-18

R.4 - 4.448 - Por escritura de venda e compra lavrada em 22 de maio de 1.995, nas notas do 1º Tabelionato local, Lv. 711, fls. 145, os proprietários Leonardo Andrade Pessi e sua mulher Elizabeth Pessi, transmitiram o imóvel desta matrícula a CONSTANTINO DREOSSI, RG. 4.611.121-SP., e - - CPF. 694.857.718/00, do comércio, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com RAQUEL CECILIA FISCHER-DREOSSI, brasileira, fonodíloga, RG. 5.180.666-SP., e CPF. 008.290.898/20, conforme escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 6.859, Livro 03, Reg. Auxiliar, no 6º Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, - residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Marin Fagundes, nº. - 41. VALOR:- R\$ 11.300,00. Atibaia, 06 de Junho de 1.995. O Esc. Autº. (Mic. 122.435)

JOSÉ DE ALENCAR VIEIRA
Escriturante Aut.

Av.5/4.448 - EDIFICAÇÃO - No imóvel desta matrícula foi edificado um prédio residencial com 492,51 m2 de área construída, com frente para a **ALAMEDA JOVIANO ALVIM**, nº 388, conforme requerido pelo proprietário Constantino Dreossi, em petição de 08.10.2008, instruída com Habite-se da municipalidade local, expedido em 15.09.2008, Processo nº 19010/08, jp. 14719/95, e C.N.D. do INSS nº 069622008/21026030. Valor Sinduscon: R\$ 592.218,64. Atibaia, 16 de outubro de 2008. O Escrevente Autorizado,

(Protocolo 213776, de 08.10/Rolo 3883)

PLÁVIO ALEXANDRE PINCO

Av.06/4.448 - Protocolo n. 251.221 de 22/02/2012 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Conforme consta no contrato padrão arquivado nesta serventia, as restrições urbanísticas para o loteamento **NOVA GARDÊNIA**, aprovado em 03/11/1975, processo nº 6010/73, são as seguintes: a) é vedada a subdivisão do lote, em lotes menores, bem como a construção de mais de uma unidade habitacional e suas dependências em cada lote de terreno; b) é proibida a construção de prédio para habitação coletiva; c) a construção não poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) e não poderá, jamais, ser adaptada para fins comerciais, industriais ou para quaisquer outros, que impliquem em qualquer finalidade que não seja exclusivamente residencial; d) as construções em geral deverão ter um recuo mínimo de cinco metros entre a rua e o alinhamento do edifício, e o recuo lateral deverá ser de dois metros de ambos os lados; e) quando a conformação do imóvel assim exigir, em relação aos

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLU53-GN89F-JK99R-93J7X>

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



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.: 439439 - Mat.: 4448 - Página 03 de 07.

CNM: 120485.2.0004448-18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
4.448

FICHA
02

lindeiros, deverá ser permitido o escoamento natural das águas pluviais vindas dos imóveis vizinhos; e, f) quaisquer construções somente poderão ser levadas a efeito depois de obtido o competente Alvará expedido pela Prefeitura da Estância de Atibaia, obedecendo-se sempre aos regulamentos municipais em vigor, no tempo da construção. Atibaia, 28 de fevereiro de 2012. O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

Av.07/4.448 – Protocolo nº 251.221 de 22/02/2012 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 01.011.041.00-0052804. Atibaia, 28 de fevereiro de 2012. O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

Av.08/4.448 – Protocolo n. 251.221 de 22/02/2012 - **QUALIFICAÇÃO** – Pelo Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, a proprietária **RAQUEL CECÍLIA FISCHER DREOSSI**, é inscrita no CPF nº 008.290.898-29. Atibaia, 28 de fevereiro de 2012. O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

Av.09/4.448 – Protocolo n. 251.221 de 22/02/2012 - **ALTERAÇÃO DE REGIME DE BENS** Conforme certidão de casamento expedida pelo Registro Civil do 2º Subdistrito - Liberdade/SP, matrícula nº 122804.01.55.1983.2.00015.254.0004425-88, por sentença de 02/03/2010, com transito em julgado, do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia-SP, processo nº 664/20, foi decretada a alteração do regime de bens dos proprietários **CONSTANTINO DREOSSI** e sua mulher **RAQUEL CECÍLIA FISCHER DREOSSI**, passando o casal a ter o **REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**. Atibaia, 28 de fevereiro de 2012. O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

★ **R.10/4.448** – Protocolo n. 251.221 de 22/02/2012 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças - carta de crédito com recursos do

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLU53-GN89F-JK99R-93J7X>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

Prot.: 439439 - Mat.: 4448 - Página 04 de 07.

CNM: 120485.2.0004448-18

MATRÍCULA
4.448

FICHA
02

SBPE-SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 08 de fevereiro de 2012, contrato nº 10122540801, os proprietários CONSTANTINO DREOSSI, RG 4.611.121-9 SSP/SP, e sua mulher RAQUEL CECÍLIA FISCHER DREOSSI, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado à **TAÍS GRAZIELE ROSSI DE MOURA**, brasileira, bancária, RG 28.861.713-7 SSP/SP, CPF 218.876.648-23, e seu marido **LUCIANO PEREIRA DE MOURA**, brasileiro, engenheiro mecânico, RG M-7.957.625 SSP/MG, CPF 029.890.516-78, casados pelo regime de comunhão parcial de bens em 25/04/2009, residentes e domiciliados na Rua Tranquilo Luiz Rosa, nº 152, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 650.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 300.000,00 com recursos próprios, quitados; e, o restante, R\$ 350.000,00 mediante financiamento concedido pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 28 de fevereiro de 2012. O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

R.11/4.448 - Protocolo n. 251.221 de 22/02/2012 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento no R.10, 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, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, em garantia do financiamento por este concedido aos compradores e devedores fiduciários **TAÍS GRAZIELE ROSSI DE MOURA** e seu marido **LUCIANO PEREIRA DE MOURA**, no valor de R\$ 350.000,00, destinados à integralização do preço do imóvel; R\$ 1.190,00, destinado ao pagamento de despesas acessórias ao financiamento; R\$ 37.250,00 custos Cartorários e ITBI pagos pelo comprador; Valor Total do financiamento R\$ 388.440,00. Taxa efetiva de juros: anual 11,5000%; mensal 0,9112%; anual com benefício 7,0000%; mensal com benefício 0,5654%; Taxa nominal de juros: anual 10,9349%; mensal 0,8685%; anual com benefício 6,7849%; mensal com benefício 0,5485% - prazo amortização 260 meses - periodicidade de reajustamento das prestações: mensal - data de vencimento da primeira prestação 08/03/2012 - 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\$ 1.494,00 - B) Valor dos juros R\$ 2.196,29 - C) Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 106,39 - D) Valor do prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 13,11 - E) Custos de

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLU53-GN89F-JK99R-93J7X>

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



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.: 439439 - Mat.: 4448 - Página 05 de 07.

CNM: 120485.2.0004448-18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
4.448

FICHA
03

Administração R\$ 25,00 - F) Valor total do encargo mensal R\$ 3.834,79. O imóvel foi avaliado em R\$ 745.000,00, 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 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, 28 de fevereiro de 2012. O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

Av.12/4.448 - Protocolo n. 370.058 de 06/01/2022 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme parágrafo 47 do instrumento particular a seguir registrado, foi autorizado pela credora ITAÚ UNIBANCO S.A., o **CANCELAMENTO DO R.11** nesta matrícula. Valor R\$ 350.000,00. Atibaia, 17 de janeiro de 2022. O Escrevente,

Selo digital: 120485331RQ000314373YQ229.

Arthur Henrique Celante

Av.13/4.448 - Protocolo n. 370.058 de 06/01/2022 - **QUALIFICAÇÃO** - Pelo Instrumento particular a seguir registrado e cópia de documentos pessoais, os proprietários LUCIANO PEREIRA DE MOURA é portador da CNH nº 03279100859 DETRAN/SP e TAÍS GRAZIELE ROSSI DE MOURA é portadora da CNH nº 00689256937 DETRAN/SP. Atibaia, 17 de janeiro de 2022. O Escrevente,

Selo digital: 120485331GP000314374SJ22F.

Arthur Henrique Celante

R.14/4.448 - Protocolo n. 370.058 de 06/01/2022 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia, com recursos do SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 30 de dezembro de 2021, contrato nº 10170807508, os proprietários LUCIANO PEREIRA DE MOURA e sua mulher TAÍS GRAZIELE ROSSI DE MOURA, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado a **PAULO ROBERTO FANCHINI JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CNH: 00802785741 DETRAN/SP, CPF: 297.002.838-79, residente e domiciliado à Rua Pedro Gabriel, nº 3, Tatuapé, São Paulo-SP,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLU53-GN89F-JK99R-93J7X>

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.: 439439 - Mat.: 4448 - Página 06 de 07.

MATRÍCULA

4.448

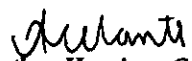
FICHA

03

pelo preço de R\$ 1.400.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 800.000,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 600.000,00 mediante financiamento concedido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 23324 no valor de R\$ 19.000,00, paga em 06/12/2022, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que trata-se da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 17 de janeiro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321EU000314375TD22Q.


Arthur Henrique Celante

R.15/4.448 – Protocolo n. 370.058 de 06/01/2022 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento no R.14, 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 PAULO ROBERTO FANCHINI JUNIOR, no valor de R\$ 600.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel; e, R\$ 70.000,00 destinados a despesas acessórias ao financiamento. Valor Total do financiamento R\$ 670.000,00. Taxa efetiva de juros: anual 8,3000% e mensal 0,6666%; Taxa nominal de juros: anual 8,0000% e mensal 0,6666% - prazo amortização 360 meses - periodicidade de reajustamento das prestações: mensal - data de vencimento da primeira prestação 30/01/2022 - data de vencimento da última prestação 30/12/2051 - 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\$ 1.861,11 - B) Valor dos juros R\$ 4.466,69 - C) Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 208,63 - D) Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 82,60 - E) Tarifa de Administração do Contrato R\$ 25,00 - F) Valor total do encargo mensal R\$ 6.644,03. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.491.000,00, 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, 17 de janeiro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485321DB000314376NJ222.


Arthur Henrique Celante

(continua na ficha 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLU53-GN89F-JK99R-93J7X>

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.: 439439 - Mat.: 4448 - Página 07 de 07.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

4.448

FICHA

04

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

Av.16/4.448 – Protocolo n. 439.439 de 20/05/2026 - IN01605345C - **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 no R.15, conforme requerimento datado de 31/07/2026, instruído com a certidão de notificação ao fiduciante PAULO ROBERTO FANCHINI JÚNIOR, 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 16540184/2026 no valor de R\$ 29.820,00 paga em 04/08/2026. Valor: R\$ 1.491.000,00. Atibaia, 18 de agosto de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331JT000795619JS26S.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **4448** 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, 20 de agosto de 2026.

Selo nº 1204853C3MQ000795620XE261

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/GLU53-GN89F-JK99R-93J7X>

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

