

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
95.268

FICHA
1

IMÓVEL:— **LOTE 06** de formato irregular, localizado na **QUADRA "I"** do loteamento "**ATIBAIA PARK I**", situado no Bairro do Rio Abaixo, área urbana desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com frente para a Rua "8", medindo de frente, 12,50 metros; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 25,07 metros, confrontando com o lote 07 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 25,30 metros, confrontando com o lote 05 da mesma quadra; nos fundos, partindo da linha divisória com o lote 05, segue com 10,66 metros e com uma pequena deflexão à esquerda segue com mais 1,84 metro, confrontando nessas extensões com a Área Verde 08; encerrando a área de **314,24 m²**.

PROPRIETÁRIAS:— **MARCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Dr. Veiga Filho, nº 465, apartamento 61, Higienópolis, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 57.748.212/0001-79, **(parte de 57%)**; **MAXINVEST AN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Baronesa de Itu, 605, 17º andar, Santa Cecília, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 03.151.879/0001-60, **(parte de 19%)**; **JY EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Dr. Veiga Filho, 465, apartamento 21, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 02.874.957/0001-92, **(parte de 10,9992%)**; e **MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Arruda Botelho, 184/151, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 02.137.071/0001-66, **(parte de 13,0008%)**.

TÍTULO AQUISITIVO:— Av.2, Av.3 e Av.4 de 13/08/2001, e R.7 (Registro do Loteamento), desta data, na Matrícula nº. 80.026, Livro 2, Registro Geral Atibaia, 7 de março de 2008.
O Escrevente Autorizado,

Marcos Antonio da Silva

Av.1 – RESTRIÇÕES – Pelo **GRAPROHAB** foram impostas as seguintes exigências técnicas: (SMA) – Caso haja necessidade, requisitar autorização para o corte de árvores que por ventura venham a sofrer supressão mediante a ocupação dos lotes. O interessado deverá comparecer junto a Equipe Técnica de Atibaia para firmar TCRA – Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental referente a execução do projeto de arborização dos passeios públicos, e, reflorestamento das áreas verdes e das Áreas de Preservação Permanente. Deverá firmar também TRPAVL – Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Loteamento. Antes do início do empreendimento o interessado deverá retirar autorização para implantação do mesmo junto ao DEPRN-ETAT. (CETESB) – O proprietário do empreendimento deverá implantar, manter e operar sistema de abastecimento de água potável, constituído de captação, Estação de Tratamento de Água e redes de abastecimento de água, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo SAAE de Atibaia. O sistema de abastecimento de água deverá estar em condições de operação, por ocasião do início

continua no verso ...

MATRÍCULA
95.268

FICHA

1

VERSO

da ocupação das unidades residenciais. A água de abastecimento deverá atender os padrões estabelecidos pela Portaria 518, de 25/03/2004, do Ministério da Saúde. O proprietário do empreendimento deverá implantar, manter e operar sistema interno de coleta de esgotos e sua interligação à Estação de Tratamento de Esgotos, a ser implantada no Loteamento "Atibaia Park II", de acordo com as diretrizes estabelecidas SAAE de Atibaia e com o projeto apresentado à CETESB. A Estação de Tratamento de Esgotos a ser implantada na área do Loteamento "Atibaia Park II", e que receberá os esgotos sanitários dos empreendimentos denominados Loteamento "Atibaia Park I" e Loteamento "Atibaia Park II", deverá estar implantada e em condições de operação por ocasião do início da ocupação das unidades residenciais de ambos os loteamentos. O lançamento dos esgotos sanitários tratados no Ribeirão dos Pires deverão atender os Artigos 11 e 18 do Regulamento da Lei Estadual 997/76 aprovado pelo Decreto Estadual 8468/76 e suas modificações e a resolução CONAMA 357/2005. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento, inclusive os lodos gerados nos sistemas de tratamento de águas e de esgotos sanitários, deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas de poluição ambiental. Para a destinação dos lodos a instalações de terceiros, o empreendedor deverá obter o CADRI – Certificado de Aprovação de destinação de resíduos Industriais. Os lodos deverão estar isentos de líquidos livres para sua destinação a instalações de terceiros, para tratamento e disposição final. Deverão ser implantados dispositivos de drenagem de águas pluviais de forma a garantir o adequado escoamento das mesmas de acordo com o projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal. Deverão ser integralmente implementadas, pelo empreendedor, todas as providências estabelecidas no Estudo de Análise de Riscos apresentados à CETESB, assim como cumpridas todas exigências e recomendações formuladas pelo Setor de Estudo de Análise de Riscos – EIPR, da CETESB, referentes ao gerenciamento de riscos associados à implantação dos empreendimentos denominados Loteamento "Atibaia Park I e II", localizados junto à faixa de domínio da PETROBRAS Transporte S/A – TRANSPETRO. A Prefeitura Municipal deverá por ocasião da emissão do TVO – Termo de Vistoria de Obras exigir do empreendedor o Termo de Responsabilidade assinado pelo operador do sistema isolado de tratamento de esgotos. A aceitação do projeto do sistema de tratamento de esgoto não exime o empreendedor da adoção de tratamento complementar, caso a eficiência do sistema de tratamento de esgotos proposto não atinja o grau de tratamento compatível com a qualidade do corpo de água receptor. A análise e aprovação no âmbito da CETESB refere-se à Licença Prévia e à Licença de Instalação. O empreendimento deverá ter suas obras de Implantação iniciadas em um prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de emissão do Certificado do GRAPROHAB, sob pena de caducidade de aprovação concedida, conforme disposto no Parágrafo 1º do Artigo 70, do Regulamento da Lei Estadual n.º 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual n.º 8468/76,

continua na ficha dois.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
95.268

FICHA
2

alterado pelo Decreto Estadual n.º 47397/2002. Depois da implantação da infraestrutura e antes da ocupação do empreendimento, o interessado deverá requerer a Licença de Operação à CETESB, conforme disposto no Artigo 62 do regulamento da Lei Estadual n.º 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual n.º 8468/76, alterado pelo Decreto Estadual n.º 47397/2002. (ELEKTRO) – Os custos referente ao atendimento do empreendimento, serão de responsabilidade do cliente, conforme legislação vigente. Sendo necessário remover ou retificar as Redes de Distribuição de Energia Elétrica no loteamento, por motivo de Implantação do empreendimento sem a observância das exigências técnicas constantes no Certificado de Aprovação do GRAPROHAB e/ou por qualquer motivo não imputável à ELEKTRO, os custos daí decorrentes serão suportados integralmente pelo empreendedor, que também será o único responsável por eventuais sanções civis, penais e administrativas ou de qualquer outra natureza, aplicadas por quaisquer autoridades, autarquias e órgãos reguladores. O projeto elétrico deverá ser apresentado de acordo com as normas ND 12/1, ND 22/1 e ND 25/1 em tempo hábil para que possa ser analisado. Segundo o Manual de Arborização ELEKTRO, o interessado deverá plantar sob a rede de energia elétrica as seguintes espécies: Resedá, Espirradeira, Flamboyanzinho, Hibisco. Do lado contrário à rede de energia elétrica deverá plantar: Oiti, Aroeira Salsa, Quaresmeira e Ipê de Jardim. As espécies Jacarandá Mimosa e Ipê Roxo ou Amarelo são árvores de grande porte e inadequadas para a arborização urbana e deverão ser substituídas. **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS:** Foram estabelecidas no contrato padrão as seguintes restrições: o lote com divisa ou frente para sistema de lazer, ou outras áreas, não poderá se utilizar de acesso por estes locais; as vielas sanitárias constantes do projeto são áreas "non aedificandi"; **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS LEIS E REGULAMENTOS:** a) O (a,s) COMPRADOR (A, ES) deverá (ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas; b) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como, pelo acompanhamento da obra. c) O (a,s) COMPRADOR (A, ES) responde (m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como, pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros. d) Fica estabelecido que, tanto os VENDEDORES como qualquer um dos adquirentes de lote, em conjunto ou isoladamente, poderão promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

continua no verso ...

MATRÍCULA
95.268

FICHA
2

VERSO

DAS RESTRIÇÕES: a) Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá ainda, o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** observar (em) as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo (a,s) **COMPRADOR (A, ES)** e seus sucessores, sendo que as partes, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis à proceder a averbação destas obrigações; a.1) as condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: a.1.1) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; a.1.2) assegurar seu adequado e razoável uso, para estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento. **RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE:** a) Toda e qualquer construção a ser acrescida ao terreno do lote será obrigatoriamente de alvenaria, salvo prévia e escrita autorização dos **VENDEDORES** para emprego de outro material. a.1) Somente será permitida a construção de uma residência unifamiliar por lote de terreno, com no mínimo 60,00 m² de área construída. b) Para conservação da boa qualidade do empreendimento imobiliário em tela é vedada a colocação no lote de anúncios de qualquer espécie ou natureza, salvo prévia e expressa autorização escrita dos **VENDEDORES**. Essa proibição não atinge contudo, o último, a quem se assegura o direito de utilizar, por si ou por quem vier a indicar, das áreas de lazer e calçadas para colocação de placas e ou anúncios, enquanto existirem lotes a serem vendidos. c) O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** compromete(m)-se manter o lote objeto deste contrato, sempre, limpo, roçado, livre de entulho e detritos e com a sua calçada devidamente gramada. Notificado (a,s) o(a,s) **COMPRADOR (A, ES)** por carta para adimplir(em) essa obrigação no prazo de 15 (quinze) dias, se não o fizer(em), poderão os **VENDEDORES**, ou a quem por esta for indicado, fazê-lo, cobrando do(a,s) **COMPRADOR (A, ES)** o seu custo acrescido de uma taxa de administração de 20% (vinte por cento) do seu valor total atualizado, o qual deverá ser pago imediatamente após a comunicação de seu valor global, isto se não preferir os **VENDEDORES**, rescindir a avença por infração contratual. d) As ligações externas de água potável, esgoto, luz e força elétrica, telefone e campainha, serão sempre subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal ou edículas, devendo ser efetuadas pelo (a,s) **COMPRADOR (A, ES)** a quem incumbirão todas as despesas disso decorrentes. e) Aos **VENDEDORES** assiste o direito de, por si ou por seu representante, embargar as obras que estiverem sendo realizadas, em desacordo com as normas legais e convencionais, que disciplinam a edificação, uso e ocupação do solo do lote ou de promover a sua demolição, através da via judicial ou administrativa, sem prejuízo de seu

continua na ficha três ...

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

95.268

FICHA

3

direito de considerar rescindida a avença, com a conseqüente incidência das sanções legais pertinentes e das ora convencionadas. f) O (a, s) COMPRADOR (A, ES) não poderá (ão) interromper a construção de qualquer edificação no lote, sem antes erguer um tapume, que vede a visão de quem da rua olha para o imóvel, tapume esse que deve ser mantido pintado e conservado enquanto permanecer aquela interrupção. g) Fica expressamente vedada a ocupação de qualquer construção erigida no lote enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do "HABITE-SE" pela Prefeitura. Antes da aprovação pelas autoridades competentes, cada edificação deverá ter a sua planta aprovada pelos VENDEDORES, o qual, todavia, limitar-se-ão a aferir a adequação da planta às restrições urbanísticas convencionais aqui pactuadas, não envolvendo essa aprovação qualquer responsabilidade dos VENDEDORES, quanto a aceitação ou recusa Destinado da planta pelo Poder Público. Os vendedores poderão transferir a "Associação Civil", mencionada na Cláusula vigésima, os poderes para aprovar em seu lugar, os projetos das residências do empreendimento. h) Aprovada a planta pelo Poder Público, deverá ser entregue uma via aos VENDEDORES ou a quem esta indicar, bem assim, como uma cópia do respectivo alvará de construção expedido pelo mesmo Poder. i) O loteamento é de caráter estritamente residencial, ficando vedada a construção de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou prestação de serviços. j) A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50m incluindo o ponto mais alto do telhado e deverá sempre ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada no mínimo 3,00m da construção principal. k) Fica vedado o desdobro do lote em área inferior ao aprovado junto aos órgãos competentes. II - AFASTAMENTO DE DIVISAS: 1 - A construção principal deverá seguir os recuos exigidos pela legislação municipal: 2 - Todos os recuos do item anterior serão contados a partir da alvenaria. Atibaia, 7 de março de 2008. O Escrevente Autorizado,

(Microfilme/Protocolo nº 207.305 de 19/12/2007, reapresentado em 17/01/2008 - Rolo 3740)

Marcos Antonio da Silva

Av.02/95.268 - Protocolo n. 234.342 de 29/10/2010 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Conforme Ata de 01/10/2009, registrada na JUCESP sob nº 427.307/09-0, em 03/11/2009, a condômina Maxinvest An Empreendimentos Imobiliários Ltda. transformou o tipo jurídico da sociedade para o de sociedade por ações de capital fechado, passando a denominar-se MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., CNPJ nº 03.151.879/0001-60, atualmente com sede na Avenida

(continua no verso)

95.268 A

03 A

VERSO

Angélica, nº 819, conjunto 53, Santa Cecília, São Paulo/SP. Atibaia, 19 de novembro de 2010. O Escrevente,

Marcos Antonio da Silva

Av.03/95.268 – Ex officio – INSCRIÇÃO CADASTRAL – O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 23.009.006.00-0121237. Atibaia, 27 de junho de 2013. O Escrevente,

Rafaela Abdo de Carvalho Couto

R.04/95.268 – Protocolo n. 266.926 de 14/06/2013 - **VENDA E COMPRA** Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, com alienação fiduciária em garantia e outras avenças, formalizado de acordo com o artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, datado de 24/07/2010, as proprietárias **MARCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., JY EMPREENDIMENTOS LTDA., MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., e MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, já qualificadas, venderam o imóvel aqui matriculado à **MARCELO NAVARRO**, brasileiro, enfermeiro, RG: 25.139.074-3 SSP/SP, CPF: 252.885.908-26 e sua mulher **RENATA MAZZEI LAGE NAVARRO**, brasileira, enfermeira, RG: 26.328.708-7 SSP/SP, CPF: 264.513.478-50, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 23/12/2004 residentes e domiciliados na Rua Viriato de Medeiros, nº 175, Vila Rio Branco, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 71.880,73, pagos da seguinte forma: R\$ 1.714,26 pago no ato, do qual foi dado quitação e o restante R\$ 70.166,47, mediante financiamento concedido. As CNDs do INSS e da Receita Federal, dentro do período de validade, foram apresentadas e ficam arquivadas. Foi apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI, bem como a Certidão Negativa de Débitos Municipais. Atibaia, 27 de junho de 2013. O Escrevente,

Rafaela Abdo de Carvalho Couto

R.05/95.268 – Protocolo n. 266.926 de 14/06/2013 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento mencionado no R.04, os proprietários **MARCELO NAVARRO** e sua mulher **RENATA MAZZEI LAGE NAVARRO** constituíram o imóvel aqui matriculado em propriedade fiduciária na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferiram sua propriedade resolúvel à **MARCIA**

(continua na ficha 04)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
95.268

FICHA
04

ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., JY EMPREENDIMENTOS LTDA., MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., e MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., já qualificadas, em garantia do financiamento por estas concedido, no valor de R\$ 70.166,47, a ser pago da seguinte forma: R\$ 5.142,78 através de 03 parcelas mensais, no valor correspondente a R\$ 1.714,26 cada uma, vencendo-se a primeira em 10/09/2010 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes; R\$ 781,36 através de 04 parcelas mensais, no valor correspondente a R\$ 195,34 cada uma, vencendo-se a primeira em 10/12/2010 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, parcelas essas que serão acrescidas de juros de 0,486755% ao mês, correspondente a 6% ao ano; R\$ 195,30 através de 01 parcela vencendo-se em 10/04/2011; e, R\$ 64.047,03 através de 139 parcelas mensais, no valor correspondente a R\$ 460,77 cada uma, vencendo-se a primeira em 10/05/2011 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, parcelas essas que serão acrescidas de juros de 0,486755% ao mês, correspondente a 6% ao ano. Valor do imóvel para fins de venda em leilão publico: R\$ 71.880,73. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, por prazo igual ou superior a 15 dias, contados da data do vencimento, será constituído em mora para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei n. 9.514/97. 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, 27 de junho de 2013. O Escrevente,

Rafaela Abdo de Carvalho Couto
Rafaela Abdo de Carvalho Couto

Av.06/95.268 – Ex officio – **ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO** – Conforme Lei Municipal nº 4.062/12, a Rua 8, para a qual o imóvel aqui matriculado faz frente, passou a denominar-se **Rua Victor Hugo**. Atibaia, 03 de abril de 2014. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

Av.07/95.268 – Protocolo n. 275.356 de 25/02/2014 - reap. em 27/03/2014 - **CESSÃO DE DIREITOS** - Pelo instrumento particular de cessão de direitos e obrigações com sub-rogação de garantia, constituída por alienação fiduciária em garantia e outras avenças, formalizado de acordo com os Artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, e Lei 10.931 de 02/08/2004, datado de 06 de dezembro de 2013, os cedentes MARCELO NAVARRO e sua mulher RENATA MAZZEI LAGE NAVARRO, **transferiram os direitos aquisitivos** decorrentes do instrumento particular registrado sob os nºs 04 e 05 à **DOUGLAS**

(continua no verso)

MATRÍCULA
95.268

FICHA
04

DE SOUZA DENIG, brasileiro, comerciante, RG 42.271.481-1 SSP/SP, CPF 313.929.938-90, casado desde 21/02/2004 pelo regime de comunhão parcial de bens, com **REGIANE PORFIRIO DENIG**, brasileira, representante comercial, RG 42.677.990-3 SSP/SP, CPF 221.410.628-61, residentes e domiciliados na Rua Anael, nº 60, Casa 02, Jardim Brogota, Atibaia-SP, pelo valor de R\$ 84.125,80, sendo R\$ 24.000,00 que os cedentes dão quitação e o saldo do preço correspondente a R\$ 60.125,80 acrescido de juros de 0,486755% ao mês, correspondente a 6% ao ano calculado pelo Sistema Price que monta o valor de R\$ 99.775,44, conforme extrato de saldo devedor que foi emitido pelas CREDORAS FIDUCIÁRIAS, através de 108 parcelas, vencendo-se a primeira em 10/12/2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Ficando subrogados ao pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no instrumento e no contrato da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, já existente à favor das fiduciárias MARCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LIMITADA; JY EMPREENDIMENTOS LIMITADA; MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LIMITADA; MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, já qualificadas, que compareceram como anuentes. Foi apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. 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, 03 de abril de 2014. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana

Av.08/95.268 - Protocolo n. 320.222 de 23/05/2018 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Conforme Ata de 20/12/2012, registrada na JUCESP sob nº 131622/13-4, em 05/04/2013, a condômina Maxinvest Desenvolvimento Imobiliários S.A, transformou o tipo jurídico da sociedade para o de sociedade limitada, passando a denominar-se MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ nº 03.151.879/0001-60, atualmente com sede à Avenida Angélica, nº 819, conjunto 53, Higienópolis, São Paulo-SP. Atibaia, 06 de junho de 2018. O Escrevente,

Luis Felipe Julio

★ Av.09/95.268 - Protocolo n. 320.222 de 23/05/2018 - CESSÃO DE DIREITOS - Pela escritura de cessão de direitos com pacto adjeto de alienação fiduciária, formalizado de

(continua na ficha 05)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

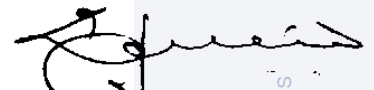
REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA
95.268

FICHA
05

acordo com os Artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, lavrada em 22 de maio de 2018, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.110, folhas 324/341, os cedentes DOUGLAS DE SOUZA DENIG e sua mulher REGIANE PORFIRIO DENIG, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados à Rua Oswaldo de Andrade, nº 65, bairro dos Pires, Atibaia Park I, Atibaia-SP, **transferiram os direitos aquisitivos** decorrentes do instrumento particular registrado sob os nsº 04, 05 e cessão averbada sob o nº 07, a **ELIAS PAULO KURY**, brasileiro, separado judicialmente desde 24/05/2001, professor, RG: 15.862.453 SSP/SP, CPF: 044.520.878-33, residente e domiciliado à Avenida Sete de Setembro, nº 927, Vila Galvão, Guarulhos-SP, pelo valor de R\$ 103.000,00, sendo R\$ 51.892,60 que os cedentes dão quitação e o saldo do preço correspondente a R\$ 51.107,40, conforme extrato de saldo devedor que foi emitido pelas CREDORAS FIDUCIÁRIAS, através de 1 (uma) única parcela vencendo em 30/05/2018. Ficando sub-rogado ao pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no instrumento e no contrato da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, já existente à favor das fiduciárias MARCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA; JY EMPREENDIMENTOS LTDA; MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA; MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificadas, que compareceram como anuentes. O imóvel foi avaliado em R\$ 103.000,00, inclusive para fins de leilão. Foi apresentado a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI no valor de R\$ 2.060,00 sobre o valor de R\$ 103.000,00, paga em 22/05/2018. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da escritura. Atibaia, 06 de junho de 2018. O Escrevente,


Luis Felipe Julio

Av.10/95.268 - Protocolo n. 322.951 de 21/08/2018 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária, passada na cidade de São Paulo-SP em 05/07/2018, foi autorizado pelas credoras MARCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LIMITADA, MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, JY EMPREENDIMENTOS LIMITADA, e MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, o **CANCELAMENTO DO R.05** nesta matrícula. Valor R\$ 103.000,00. Atibaia, 28 de agosto de 2018. O Escrevente,


Thiago Henrique Alonso Netto

(continua no verso)

MATRÍCULA

95.268

FICHA

05

Av.11/95.268 – Protocolo n. 332.876 de 28/06/2019 - **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento datado de 28/06/2019, instruído com Alvará de Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP em 19/06/2019, processo nº 16.250/19 JP 21.329/18 e CND do INSS nº 000422019-88888003, emitida em 22/02/2019, foi edificado no imóvel aqui matriculado, um prédio residencial sob n. 91 da Rua Victor Hugo, com a área de 111,50 m². Valor Sinduscon R\$ 192.462,38. Atibaia, 05 de julho de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331KL000061424ML19Y.

Wagner Luis Constantino Vellani
Escrevente Autorizado

Thiago Henrique Alonso Netto

Av.12/95.268 – Protocolo n. 334.400 de 09/08/2019, reap. em 23/08/2019 – **QUALIFICAÇÃO** – Pela Carteira Nacional de Habilitação, o proprietário ELIAS PAULO KURY é portador da CNH nº 03439593143 DETRAN/SP. Atibaia, 27 de agosto de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331SR000074019UJ192.

Wagner Luis Constantino Vellani

R.13/95.268 – Protocolo n. 334.400 de 09/08/2019, reap. em 23/08/2019 - **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 - SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 08 de agosto de 2019, contrato nº 1.4444.1167743-0, o proprietário ELIAS PAULO KURY, já qualificado, atualmente residente e domiciliado à Rua Campinas, nº 613, apartamento 22, Vila Rosália, Guarulhos-SP, vendeu o imóvel aqui matriculado a **ANDRE LUIZ DE OLIVEIRA E SILVA**, brasileiro, direção e assessoramento superior, RG: 131557889 SSP/SP, CPF: 018.289.848-25 e sua mulher **CLAUDIA FAVARETO FILGUEIRAS DE OLIVEIRA E SILVA**, brasileira, administradora, RG: 245413340 SSP/SP, CPF: 156.191.518-16, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Januário dos Santos, nº 106, apartamento 51, bloco 3, Aparecida, Santos-SP, pelo preço de R\$ 492.900,00, pagos da seguinte forma: R\$ 215.083,64 com recursos próprios, quitados; e, o restante, R\$ 277.816,36 mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 5979 no valor de R\$ 5.690,75, paga em 09/08/2019, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 27 de agosto de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485321KC000074020PW19V.

Wagner Luis Constantino Vellani

(continua na ficha 06)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

95.268

FICHA

06

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

R.14/95.268 - Protocolo n. 334.400 de 09/08/2019, reap. em 23/08/2019 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.13, 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 **ANDRE LUIZ DE OLIVEIRA E SILVA** e sua mulher **CLAUDIA FAVARETO FILGUEIRAS DE OLIVEIRA E SILVA**, no valor de R\$ 277.816,36 destinados à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade do contrato. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 268 meses; Taxa de juros anual: Balcão: nominal 9,3396% - efetiva 9,7500% - Reduzida: nominal 8,1858% - efetiva 8,5000%; Encargo inicial: Prestação: R\$ 3.198,87; Seguros: R\$ 472,11; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 3.695,98. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 09/09/2019. O imóvel foi avaliado em R\$ 492.900,00, 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, 27 de agosto de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485321CA000074021GO191.

Wagner Luis Constantino Vellani

Av.15/95.268 - Protocolo n.º. 334.400 de 09/08/2019, reap. em 23/08/2019 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pela Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 08/08/2019, emitida pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, como devedores: **ANDRE LUIZ DE OLIVEIRA E SILVA** e sua mulher **CLAUDIA FAVARETO FILGUEIRAS DE OLIVEIRA E SILVA**, foi emitida a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, série 0819, nº 1.4444.1167743-0, Integral e Cartular, decorrente do financiamento concedido e registrado no R.14 desta matrícula. Valor do crédito R\$ 277.816,36. Valor da avaliação do imóvel R\$ 492.900,00, constando do instrumento as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante desta. Atibaia, 27 de agosto de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331FQ000074022EB194.

Wagner Luis Constantino Vellani

(continua no verso)

MATRÍCULA

95.268

FICHA

06

Av.16/95.268 – Protocolo eletrônico n. 436.835 de 13/03/2026 reap. em 06/04/2026 - AC014755757 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** – Pelo requerimento de 30/03/2026, instruído com a Certidão expedida pela 5ª Vara Cível de Ribeirão Preto-SP, em 18/08/2025, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº **1033353-77.2025.8.26.0506**, requerida por Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A e outro, em face de ANDRÉ LUIZ DE OLIVEIRA E SILVA e sua mulher CLAUDIA FAVARETO FILGUEIRAS DE OLIVEIRA E SILVA; e FAVERO COMÉRCIO DE DOCES E BEBIDAS LTDA. Atibaia, 09 de abril de 2026. O Escrevente,
Selo digital: 120485331JX000760013UY260.

Francisco José de Camargo Viana

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente
Registro de Imóveis via www.digital.onr.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital