

IMÓVEL: - LOTE 9 DA QUADRA 5, do loteamento denominado "RESIDENCIAL RESERVA ECOLÓGICA ATIBAIA", situado no bairro do Tanque, localizado no Polo Urbano III, desta cidade e comarca de Atibaia, com a área total de **600,00 m²**, medindo linearmente, 15,00 metros de frente para a Rua 7; 15,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 2 e 3; por 40,00 metros do lado direito, de quem da Rua 7 olha para o lote onde confronta com o lote 10; 40,00 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 8.

PROPRIETÁRIA: - I. ZARZUR FIGUEIRA GARDEN EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.039.930/0001-06, com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos nº 970.

TÍTULO AQUISITIVO: R.5/76.139 de 16/11/2004, loteamento registrado sob n. 7/M.76.139, 16/08/2005 - Livro 2 - Registro Geral.

Atibaia, 19 de julho de 2006.

O Escrevente Autorizado,

Marcos Antonio da Silva

Av.1 - RESTRIÇÕES - Foram estabelecidas as seguintes restrições urbanísticas sobre o empreendimento, conforme cláusula terceira do contrato padrão. **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: DO LOTE E DAS RESTRIÇÕES LEGAIS E CONVENCIONAIS:** 3.1. - O(s) COMPRADOR (ES) declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo pessoalmente as suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente contrato, e que o lote é entregue devidamente demarcado. 3.1.1. - Qualquer remarcação futura somente será executada mediante solicitação por escrito do(s) COMPRADOR (ES, A, AS) à VENDEDORA, e após o pagamento de uma taxa de serviço a ser combinada à época com a mesma VENDEDORA, ou com a AREFI, na hipótese de a VENDEDORA delegar tal função a esta última. 3.2. - A venda e compra, ora compromissada é efetuada em caráter "Ad Corpus". 3.3. - Qualquer diferença na metragem do lote ora compromissado, para mais ou para menos de 1/20 da área total, será desprezível, não justificando qualquer aumento ou diminuição do preço, nos termos do artigo 500, § terceiro do Código Civil Brasileiro. 3.4. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) obriga(m)-se a permitir gratuitamente a passagem pelo lote de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,60 metros das suas divisas laterais e/ou dos fundos. 3.5. - Constitui obrigação do(s) COMPRADOR (ES, A, AS) a canalização de águas pluviais dentro da área do lote, sendo que todas as despesas inerentes ao serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta dele(s) COMPRADOR (ES, A, AS). 3.6. - O sistema de lazer e outras áreas verdes não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fizerem divisas para tais locais. 3.7. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) está(ão) ciente(s) de que está(ão) obrigado(s) a efetuar as devidas interligações

continua no verso ...

MATRÍCULA
91.024

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
FICHA
01
VERSO

Visualização de Matrícula

para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas pela VENDEDORA no empreendimento, não sendo permitida a execução de poço freático e ou fossa séptica. 3.8. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) e seus sucessores deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, bem como as restrições urbanísticas impostas pela VENDEDORA, não podendo realizar instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. 3.9. - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos ou engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Tais projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente analisados pela VENDEDORA ou AREFI, através da comissão relativa, a qual verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. Somente após a análise dos projetos pela VENDEDORA ou pela AREFI é que estes poderão ser encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes. 3.10. - Fica expressamente proibida a habitação no lote antes da concessão do Auto de Conclusão (Habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal. 3.11. - O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) 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, principalmente se decorrentes de poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que vier(em) a causar a terceiros. 3.12. - A VENDEDORA e a AREFI são declaradas, isoladamente, partes legítimas para, em qualquer tempo, mesmo após a outorga da escritura definitiva, promover ação judicial destinada a impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas em lei, ou impostas pela loteadora. 3.13. - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO(S) LOTE(S) - Além dos dispositivos contidos nos itens anteriores, deverá(ão) o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) observar as restrições de ordem específica para o loteamento, a seguir estabelecidas, e que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento da legislação municipal, estadual e federal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos, encontrando-se todas elas averbadas à margem do registro do loteamento. 3.14. - As restrições impostas pela VENDEDORA, na condição de loteadora, visam a proteção quanto ao uso adequado dos lotes, e têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos lotes, que poderá vir a desvalorizar a propriedade, além de assegurar o adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as

continua na ficha dois ...

MATRÍCULA

91.024

FICHA

02

características do empreendimento. I - DAS RESTRIÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S): a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote, sendo que para o fim específico de contribuição junto à AREFI, será considerado o primitivo número de lotes antes da unificação; b) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; c) Fica vedada a instalação de letreiros e/ou anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do lote, com exceção das placas indicativas do nome dos construtores, responsáveis técnicos e autor do projeto de obra, limitada a instalação ao período de construção; d) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança; e) Enquanto não edificar no lote, o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) deverá (ão) providenciar a sua roçada, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; e1) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) COMPRADOR (ES, A, AS), a partir do recebimento do lote (emissão do "TVO - TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS"); e, e2) Caso o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) não cumpra(m) a obrigação da roçada nos prazos estipulados, fica a VENDEDORA autorizada a fazê-lo e cobrar o ressarcimento das despesas incorridas. II - RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO: a) As construções deverão ser exclusivamente de alvenaria, vedada a construção de casas pré-fabricadas, de madeira, mistas, dentre outras; b) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado pela VENDEDORA ou pela AREFI, antes de ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados; b1) Para a referida análise deverão ser apresentados 04 (quatro) jogos de plantas, contendo levantamento planialtimétrico, plantas baixas, plantas de cobertura, 02 (dois) cortes, 02 (duas) fachadas, sendo uma frontal e outra lateral com o perfil natural do terreno, detalhes, tabela de áreas construídas, tabela de áreas iluminantes e de ventilação, conforme Decreto-Lei 12.342/78, 04 (quatro) jogos de memoriais descritivos e projeto de piscina, quando houver. Toda esta documentação deverá estar assinada pelo(s) COMPRADOR (ES, A, AS) do(s) lote(s), pelo autor do projeto e pelo responsável pela obra, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica-ART; e, b2) A VENDEDORA ou a AREFI tem poderes para fiscalizar e obrigar a correta execução das obras a serem executadas conforme o projeto aprovado; c) O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) deverá(ão) contatar a VENDEDORA ou a AREFI, antes de iniciar a construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais a respeito da construção; d) Não será permitida a construção no lote de prédio não residencial, tais como prédio para fins comerciais, industriais ou escritórios, de maneira que não poderão

continua no verso ...

ser exercidas no loteamento atividades relacionadas com o comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao de moradia; e) Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima ou abaixo do nível da rua, além do que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previstos no item III adiante; f) Além dos dois pavimentos mencionados no item anterior, poderão ser edificados porão e sótão, este somente acima do segundo pavimento, quando aquele for possível pela topografia do lote e este em razão do estilo arquitetônico; g) Será permitida a construção do terceiro pavimento, desde que: g1) em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00m (nove) metros, medidos do perfil natural do terreno até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsiderando-se as estruturas de cobertura, e; g2) o terceiro pavimento esteja recuado 9,00 m (nove) metros, no mínimo, do alinhamento de frente do lote; h) A área de construção deverá ter: h1) no mínimo 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados), não sendo consideradas para efeito do cálculo de área mínima as áreas destinadas às edículas, abrigo para carros e terraços; h2) no máximo a área total do lote, isto é, o coeficiente de aproveitamento (CA) igual a 1,0 (um), devendo ser consideradas para efeito do cálculo de área máxima, além da edificação principal, a edícula, se houver; h3) área de projeção da edificação principal sobre o lote não superior à metade da área do respectivo lote, isto é, taxa de ocupação (TO) no máximo igual à 50% (cinquenta por cento) da área do lote, estando excluídas deste limite as áreas de projeção da edícula e abrigo para carros; i) Ficam aplicadas as seguintes restrições às edificações isoladas destinadas a estar, jogos, churrasqueiras, banheiros ou depósitos, conhecidas como edículas ou quiosques: a) não poderão ter dormitórios; b) serão sempre construção térrea, não podendo ultrapassar o pé direito interno de 3,00m (três) metros; c) poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, 3,00 (três) metros da construção principal, podendo estar encostadas na divisa dos fundos e em uma das divisas laterais. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) da área de projeção horizontal da construção principal; i1) As edículas ou quiosques não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do Alvará de Construção pelo Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais ou uso e guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado da expedição do referido Alvará de Construção; j) As ligações externas de energia elétrica, telefone, tevê a cabo ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o padrão de entrada e a edificação principal; k) Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote ora

continua na ficha três ...

MATRÍCULA

91.024

FICHA
03

compromissado, deverá ser previamente autorizada pela VENDEDORA ou pela AREFI, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito. A inobservância desse procedimento por parte do(s) COMPRADOR (ES, A, AS), possibilitará a imediata comunicação da irregularidade às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo da obra e adotem as medidas punitivas pertinentes; l) Ao edificar no lote, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste contrato, o(s) COMPRADOR (ES) obriga(am)-se também a: l1) Fechar o perímetro do lote com tapumes, antes do início das obras; l2) Manter a área da calçada em frente ao lote, conforme legislação municipal; l3) Com o intuito de manter a padronização paisagística das ruas e calçadas do loteamento, a solução para pavimentação dos acessos de veículos e pedestres na travessia das calçadas públicas deverão respeitar o padrão estabelecido pela VENDEDORA ou pela AREFI; e, l4) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis, com cobertura vegetal e sistemas de proteção e drenagem adequados, de forma a impedir a erosão; m) Nas linhas divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 6,00m (seis) metros, contados do alinhamento da rua, correspondentes ao recuo de frente, somente serão permitidos cercas vivas com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e/ou muros de contenção com altura máxima de 0,50m (meio metro), a partir do nível natural do terreno. Para o restante das divisas laterais e divisas de fundo são permitidos cercas vivas com ou sem alambrados ou muros de alvenaria com altura máxima de 2,00m (dois) metros, à partir do nível natural do terreno. São vedados fechamentos laterais de lotes com cerca de arame liso ou farpado; n) Não será permitida a construção de muro, cerca ou gradil ao longo do alinhamento de frente dos lotes. Para os lotes em aclave, será permitido a construção de muro de arrimo não superior a 1,00m (um) metro de altura. Será permitido guarda-corpo na parte superior, seja no talude ou do muro de arrimo, desde que não superior à 1,00m (um metro) de altura, sendo que este obrigatoriamente vazado. Para os lotes de esquina, este limite deverá ser respeitado no alinhamento principal, sendo permitidas cercas vivas com até 2,00m (dois metros) de altura no alinhamento secundário do lote. o) Não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, devidamente aprovada pela VENDEDORA ou pela AREFI; p) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela VENDEDORA ou pela AREFI e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida; q) Não poderão ser realizados no lote aterros, extração de areia ou qualquer outra espécie de material nele existente, sem prévio consentimento escrito da VENDEDORA ou da AREFI, salvo os absolutamente necessários à construção projetada; r) Objetivando dotar o loteamento de

continua no verso ...

características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) deverá (ão) observar o seguinte: r1) Para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do órgão competente, quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida; r2) O(s) COMPRADOR (ES, A, AS) deverá(ão) plantar pelo menos duas árvores em cada lote, onde não houver a existência de árvores; e, r3) Qualquer desmatamento somente poderá ocorrer desde que obedecidos os requisitos da legislação em vigor e obtidas as autorizações das autoridades públicas competentes. III - AFASTAMENTO DAS DIVISAS – a) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: Recuo de frente: 6,00 (seis) metros, à partir do alinhamento; Recuos laterais: 2,00 (dois) metros de cada lado, a partir das divisas laterais; Recuo de fundos: 5,00 (cinco) metros a partir da divisa de fundo. a1) Nos lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: Para a rua principal: 6,00 (seis) metros, à partir do alinhamento; Para a rua secundária: 3,00 (três) metros, à partir do alinhamento; Na lateral contígua ao alinhamento da rua principal e na lateral oposta ao alinhamento da rua secundária (descrita como divisa de fundos): 2,00 (dois) metros, à partir das divisas laterais; Na lateral contígua ao alinhamento da rua secundária (descrita como divisa de fundos): 2,00 (dois) metros, à partir das divisas laterais; b) Lotes que possuem frente para duas ruas e que não sejam lotes de esquina, deverão ter recuo de frente de 6,00 (seis) metros para as duas ruas; b1) Tanto para os lotes de esquina como para os demais lotes, entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote, e por rua secundária aquela que confrontar com a maior dimensão do lote. Tais ruas deverão ser identificadas pelo (s) COMPRADOR (ES) através das descrições constantes no item IV do Quadro Resumo deste contrato; c) A construção de piscina no lote somente será permitida na parte posterior ou dos fundos, e deverá respeitar o afastamento das divisas de no mínimo 1,50 (um e meio) metro; d) Todos os recuos mencionados nos itens acima, serão contados a partir da alvenaria externa, desde que as projeções horizontais de beiras de telhados ou lajes não excedam a largura de 1,00 (um) metro. Caso estas projeções horizontais excedam essa largura, os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com o decréscimo de 1,00 (um) metro; e) A faixa de recuo de frente deverá ser utilizada exclusivamente como jardim; f) Na faixa dos recuos laterais, nenhuma espécie de edificação será permitida, com exceção de edícula e de abrigo para autos, desde que o pé direito não ultrapasse 3,00 (três) metros, o comprimento não exceda 10,00 (dez) metros e a cobertura seja dotada do sistema de captação de águas pluviais de impeça sua descarga no lote vizinho, e esteja apoiada em pilares ou muro de divisa lateral que terá, no máximo, altura de 2,00 (dois) metros; g) As faixas de recuos laterais não poderão ter fechamento, exceto por portões ou grades vazadas com altura máxima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros) e após o recuo

continua na ficha quatro

MATRÍCULA

FICHA

91.024

04

frontal; e, h) O descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula ocasionará o embargo da obra, sujeitando o(s) COMPRADOR (ES, A, AS), ainda, à cominação da multa mensal no valor atualizado da taxa de contribuição mensal devida à AREFI, que será cobrada mensalmente enquanto não for restabelecida a situação contratual. 3.15. - Relativamente às áreas que na Planta Geral do Loteamento (Anexo IV) são destinadas à implantação dos futuros empreendimentos imobiliários, ficam estabelecidas as seguintes condições: 3.15.1. - as restrições urbanísticas referidas no item 3.14. anterior poderão não ser idênticas para cada etapa, podendo ser impostas pela VENDEDORA em razão das condições de mercado verificadas na época da comercialização, fato esse que definirá, inclusive, o tamanho dos lotes; 3.15.2. - em qualquer caso, a VENDEDORA, quando do desenvolvimento de cada etapa, deverá respeitar, no mínimo, as restrições impostas pelos poderes públicos competentes para a implantação daquela fase; 3.15.3. - a VENDEDORA poderá, ainda, desenvolver em alguns dos lotes resultantes do parcelamento do solo das futuras fases, os chamados "condomínios horizontais", regidos pela Lei nº. 4.591/64, considerando-se, nesse caso, como sócios da AREFI os condôminos de cada um desses empreendimentos. 3.16. - A VENDEDORA poderá delegar à AREFI todos os direitos que lhe são conferidos nesta cláusula, na condição de fiscalizadora das construções do empreendimento, visando impedir a edificação de obra que desatendam as restrições urbanísticas impostas pela VENDEDORA e pelos poderes públicos. 3.17. - As restrições retro enumeradas estão inscritas no Registro de Imóveis competente e deverão ser cabalmente cumpridas, pelo que desde já se obrigam o(s) COMPRADOR (ES, A, AS), por si, seus herdeiros e/ou sucessores. 3.18. - Neste ato, o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) autoriza(m) expressamente a VENDEDORA a remanejar as áreas à ela reservadas, e os lotes não vendidos, assim como modificar o plano de loteamento, desde que a modificação não prejudique o lote ora compromissado, ficando a loteadora investida de plenos poderes para tais fins, na forma do VII do Quadro Resumo. Entre as alterações aqui consentidas, está a da sujeição de todo o loteamento, ou parte dele, à legislação municipal pertinente a loteamentos do tipo fechado, com as correlatas responsabilidades. 3.19. - Referidas disposições deverão constar obrigatoriamente de todos os contratos de alienação de lotes e/ou de seus direitos aquisitivos, devendo o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) zelar pela sua inserção no contrato em que venha ceder seus direitos aquisitivos ou alienar o lote após obtenção de seu domínio. Na aprovação pelo GRAPROHAB foram previstas as seguintes exigências técnicas: (SAÚDE) - A dispensa de análise por parte da SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE, se dá por força do Decreto Estadual 41913 de 02/07/97, 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). (SMA) - Firmar TCRA e TRPAVL, junto a Equipe Técnica do DEPRN de Atibaia, referente à restauração das APP's, Área Verde e Arborização das Vias Públicas. Caso

continua no verso ...

haja necessidade de retirada de exemplares arbóreos isolados, solicitar antecipadamente o pedido. A autorização para abertura de parte das ruas denominadas por "2" e "24" deverá ser precedida de anuência do IBAMA, na falta de alternativa técnica para acesso à área vizinha. Qualquer ampliação e ou novo empreendimento em gleba adjacente deverá ser objeto de estudo e manifesto do DAIA sendo necessária a avaliação conjunta dos empreendimentos imobiliários (atual e futuro), incluindo uma análise futura dos impactos cumulativos. (CETESB) – O empreendedor deverá implantar, manter e operar o sistema de abastecimento de água constituído de poço tubular profundo, reservatório de distribuição e rede interna de distribuição, de acordo com o projeto apresentado. O sistema deverá estar em condições de operações antes da ocupação das unidades residenciais. O empreendedor deverá implantar, manter e operar o sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, constituído de rede coletora, Estação de tratamento, Estação Elevatória e lançamento no Ribeirão das Pedras, conforme o projeto analisado e aprovado pela CETESB. Este sistema deverá estar implantado e em condições de operação antes da ocupação das unidades residenciais. Os efluentes da Estação de Tratamento de Esgotos deverão atender os Artigos 11 e 18 do Regulamento da Lei Estadual nº 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8488/78, alterado pelo Decreto Estadual nº 15428/80 e os Artigos 5º e 21 da Resolução CONAMA 020/88. 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. Deverão ser implantadas obras de infra-estrutura para permitir a drenagem adequada das águas pluviais e evitar a erosão das ruas. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento, inclusive aqueles gerados no sistema de tratamento de esgotos, deverão ser adequadamente dispostos de modo a impedir quaisquer problemas ambientais. A análise e aprovação no âmbito da CETESB refere-se à licença Prévia e à Licença de Instalação. O presente empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de emissão do presente Certificado, sob pena de caducidade da aprovação concedida, conforme disposto no Parágrafo 1º do Artigo 70, do Regulamento da Lei Estadual nº 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468/76, alterado pelo Decreto Estadual nº 47397/2002. Depois da implantação da infra-estrutura 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 nº 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468/76, alterado pelo Decreto Estadual nº 47397/2002. (ELEKTRO) - Os custos referente ao atendimentos do empreendimento, serão de responsabilidade do cliente, conforme legislação vigente. Sendo necessário remover ou retificar a 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

continua na ficha cinco...

MATRÍCULA

FICHA

91.024

05

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. Atibaia, Atibaia, 19 de julho de 2006. O Escrevente Autorizado,

(Microfilme / Rolo nº 3336).

Marcos Antonio da Silva

R.2 - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Por instrumento particular datado de 15/03/2006, passado em São Paulo, Capital, assinado pelas partes e testemunhas, a proprietária retro qualificada, I. Zarzur Figueira Garden Empreendimentos Ltda, comprometeu-se a vender o imóvel desta matrícula à **ERIVELTON MASTELLARO**, brasileiro, publicitário, RG nº 25.965.004-3 SSP/SP, CPF/MF nº 264.733.798-51, com endereço comercial na cidade de Guarulhos, SP, à avenida Nova Cumbica, 729, bairro Jardim Nova Cumbica - CEP 07.231-100 - fone (11) 6412-0766, casado em 30/09/2004 sob o regime de separação de bens, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 13.586 - Lv.3 - Registro Auxiliar, no 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com **FERNANDA CIAMPI FITTIPALDI MASTELLARO**, brasileira, nutricionista, RG nº 30.195.079-9 SSP/SP, CPF/MF nº 308.549.328-01, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, SP, à rua Edson, 1044, apto. 11, bairro Campo Belo - CEP 04.618-035 - fone (11) 5542-4112, pelo preço de R\$ 60.377,36, pagos a seguinte maneira: no ato R\$ 4.166,46, a título de sinal e princípio de pagamento; R\$ 8.330,90, em duas parcelas de R\$ 4.165,45 cada uma, com vencimentos para 21/04/2006 e 21/05/2006, e o saldo de R\$ 47.880,00, através de 36 parcelas, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.330,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 07/06/2006, e as demais no mesmo dias dos meses subseqüentes. Fica fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do contrato. A CND/INSS. n. 136052006-21003030 emitida em 06/03/2006, válida até 02/09/2006, a CCN/SRF. n. 9451.9D35.C61C.0E18, emitida em 18/05/2006, válida até 14/11/2006 e CNF/PEA n. 2063 de 11/07/2006, já encontram-se microfilmadas e arquivadas neste Registro de Imóveis. Atibaia, 25 de julho de 2006. O Escrevente Autorizado,

(Microfilme/Protocolo nº. 196.106 de 06/07/2006 - Rolo nº 3343).

Marcos Antonio da Silva

Av.03/91.024 - Protocolo nº 237.828 de 15/02/2011 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 17.134.009.00-0116516. Atibaia, 21 de fevereiro de 2011. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Mellani

(continua no verso)

VERSO

R.04/91.024 – Protocolo nº 237.828 de 15/02/2011 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra cumulada com cessão, lavrada em 10 de fevereiro de 2011, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 890, folhas 233/248, a proprietária I. ZARZUR FIGUEIRA GARDEN EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, com a anuência de ERIVELTON MASTELLARO, casado com FERNANDA CIAMPI FITTIPALDI MASTELLARO, já qualificados, em cumprimento ao compromisso constante do R.02, vendeu o imóvel aqui matriculado à **JOSÉ RICARDO GONÇALVES**, brasileiro, vendedor, RG: 17.424.411-SSP/SP, CPF: 106.643.098-52, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 372, Bloco 141-C, Tatuapé, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 60.377,36, do qual foi dado quitação. A vendedora apresentou a CND do INSS nº 007852010-21200930, emitida em 29/10/2010, válida até 27/04/2011, e CNDTF e da Dívida Ativa da União código 88F2.A859.1C10.4575, emitida em 07/10/2010, válida até 02/04/2011. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Cessão: R\$ 62.000,00. Atibaia, 21 de fevereiro de 2011. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani

R.05/91.024 – Protocolo nº 273.635 de 26/12/2013 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 18 de dezembro de 2013, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 985, folhas 281/294, o proprietário JOSÉ RICARDO GONÇALVES, já qualificado, vendeu o imóvel aqui matriculado à **ERMINIA SCHIANO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PROPRIOS- EIRELI- EPP**, CNPJ: 17.679.755/0001-67, com sede na Rua Antonio Silvio Cunha Bueno, nº 644-B, sala 01, Vila Giglio, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 75.000,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 13 de janeiro de 2014. O Escrevente,

Rafaela Abdo de Carvalho Couto

Av.06/91.024 – Protocolo Eletrônico n. 365.025 de 27/09/2021 – **ARRESTO** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 27/09/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 1005046-08.2020.8.26.0048, protocolo PH000386302, que YPEWOOD MADEIRAS LTDA - EPP, CNPJ: 07.245.708/0001-51, move em face de ERMINIA SCHIANO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS - EIRELI - EPP, já qualificada, foi determinado o **ARRESTO** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada

(continua na ficha 06)

MATRÍCULA

FICHA

91.024

06

depositária a executada. Valor da causa: R\$ 23.999,12. Atibaia, 25 de outubro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321QM000287979JM212.


Arthur Henrique Celante

Av.07/91.024 – Protocolo n. 385.209 de 13/12/2022 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** – Pelo requerimento de 13/12/2022, instruído com a Certidão expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Atibaia-SP, em 12/12/2022, consta a distribuição de uma ação de Cumprimento de Sentença - Espécies de Contratos, Processo nº 0005686-57.2022.8.26:0048, requerida por YPEWOOD MADEIRAS LTDA - ME em face da proprietária do imóvel aqui matriculado ERMINIA SCHIANO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS - EIRELI - EPP. Valor R\$ 19.800,00. Atibaia, 26 de dezembro de 2022. O Escrevente,

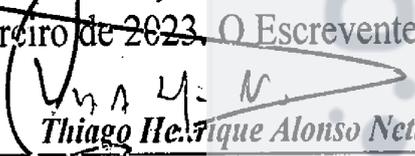
Selo digital: 120485331KJ000415259YU22C.



Emerson Luis Ladini

R.08/91.024 – Protocolo n. 386.880 de 25/01/2023 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** – Pelo instrumento particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária, formalizado de acordo com o artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, datado de 01 de dezembro de 2022, 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 JOSÉ RICARDO GONÇALVES, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG: 17.424.411 SSP/SP, CPF: 106.643.098-52, residente e domiciliado à Rua Serra de Juréa, nº 724, Cidade Mãe do Céu, São Paulo-SP, em garantia do financiamento por esta concedido à devedora fiduciante ERMINIA SCHIANO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS-EIRELI-EPP, no valor de R\$ 1.950.000,00, a ser pago através de 60 parcelas, no valor de R\$ 32.500,00, cada uma, vencendo-se a primeira em 15/12/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, corrigidas pelo IGP-M/FGV. Valor do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 2.000.000,00. Prazo de carência: 15 dias contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação 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, 07 de fevereiro de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485321HR000427603AL23M.


Thiago Henrique Alonso Netto

(continua no verso)

Av.09/91.024 – Protocolo n. 391.100 de 09/05/2023 - **CANCELAMENTO DE ARRESTO**
– Pelo mandado expedido em 20 de março de 2023, pela 2ª Vara Cível de Atibaia-SP, extraído dos Autos de Ação de Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos, proc. nº 0005686-57.2022.8.26.0048, procede-se à presente averbação para constar o **CANCELAMENTO DO ARRESTO** na Av.06 e premonitória no Av.07. Valor R\$ 23.999,12. Atibaia, 16 de maio de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331OK000453006IP230.

Francisco José de Camargo Viana

Av.10/91.024 – Ex officio – **ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO** – Conforme Lei Municipal nº 3.576/07, a Rua 7, para a qual o imóvel aqui matriculado faz frente, passou a denominar-se **Alameda dos Jatobás**. Atibaia, 18 de maio de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331MD000454604PR23R.

Francisco José de Camargo Viana

Av.11/91.024 – Protocolo n. 391.101 de 09/05/2023 reap. em 15/05/2023 - **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento datado de 11/05/2023, instruído com Alvará de Habite-se por Regularização expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP em 08/04/2015, processo nº 4.040/15 e CND do INSS código CED9.8270.15F8.4ECC, emitida em 09/03/2023, foi edificada no imóvel aqui matriculado uma residência sob nº **60 da Alameda dos Jatobás**, com a área construída de **326,36 m²**. Valor Sinduscon R\$ 749.361,72. Atibaia, 18 de maio de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331OV000454605KR23R.

Francisco José de Camargo Viana

Av.12/91.024 – Protocolo n. 387.799 de 14/02/2023 e Protocolo n. 391.102 de 09/05/2023 - **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 **JOSÉ RICARDO GONÇALVES**, já qualificado no R.08, conforme requerimento datado de 20/03/2023, instruído com a certidão de notificação aos fiduciantes **ERMINIA SCHIANO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS-EIRELI-EPP**, na qual consta que após

(continua na ficha 07)

MATRÍCULA

FICHA

91.024

07

transcorrido o prazo previsto no § 1º do art. 26, não houve a purgação da mora. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI nº 31081 no valor de R\$ 40.000,00 paga em 09/03/2023. Valor: R\$ 2.000.000,00. Atibaia, 18 de maio de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331IK000454609DI23C.

~~Francisco José de Paula Lima~~
Claudio Bueno de Faria
Escrevente Autorizado

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br