



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.: 428580 - Mat.: 117493 - Página 01 de 06.

CNM: 120485.2.0117493-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

117.493

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

IMÓVEL: GLEBA A, situada na esquina da **ESTRADA MUNICIPAL LUCIANO ROCHA PEÇANHA** com a **ESTRADA MUNICIPAL SEM DENOMINAÇÃO**, localizada no bairro do Rio Abaixo ou Porto, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, ocupando uma área de **132.077,64 m²**, que assim se descreve: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.446.096,98m e E 345.295,00m; deste, segue confrontando com o **SÍTIO BELA VISTA**, matriculado sob nº 4.515, com os seguintes azimutes e distâncias: 119°35'05" e 17,32 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.446.088,43m e E 345.310,06m; 120°06'25" e 8,83 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.446.084,00m e E 345.317,70m; 120°27'32" e 17,12 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.446.075,32m e E 345.332,46m; 120°34'54" e 9,51 m até o vértice 5, de coordenadas N 7.446.070,48m e E 345.340,65m; 119°14'52" e 21,02 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.446.060,21m e E 345.358,99m; 119°09'00" e 15,17 m até o vértice 7, de coordenadas N 7.446.052,82m e E 345.372,24m; 119°01'05" e 18,29 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.446.043,95m e E 345.388,23m; 119°07'46" e 27,49 m até o vértice 9, de coordenadas N 7.446.030,57m e E 345.412,24m; 119°10'23" e 21,13 m até o vértice 10, de coordenadas N 7.446.020,27m e E 345.430,69m; 119°17'38" e 19,07 m até o vértice 11, de coordenadas N 7.446.010,94m e E 345.447,32m; 119°30'37" e 21,50 m até o vértice 12, de coordenadas N 7.446.000,35m e E 345.466,03m; 119°12'30" e 21,72 m até o vértice 13, de coordenadas N 7.445.989,75m e E 345.484,99m; 119°25'52" e 24,24 m até o vértice 14, de coordenadas N 7.445.977,84m e E 345.506,10m; 119°48'16" e 52,39 m até o vértice 15, de coordenadas N 7.445.951,80m e E 345.551,56m; 121°43'36" e 11,98 m até o vértice 16, de coordenadas N 7.445.945,50m e E 345.561,75m; 120°15'09" e 21,42 m até o vértice 17, de coordenadas N 7.445.934,71m e E 345.580,25m; 121°25'28" e 20,70 m até o vértice 18, de coordenadas N 7.445.923,92m e E 345.597,91m; 120°46'41" e 19,05 m até o vértice 19, de coordenadas N 7.445.914,17m e E 345.614,28m; 121°13'40" e 15,62 m até o vértice 20, de coordenadas N 7.445.906,07m e E 345.627,64m; 117°54'21" e 20,64 m até o vértice 21, de coordenadas N 7.445.896,41m e E 345.645,88m; 118°36'54" e 20,38 m até o vértice 22, de coordenadas N 7.445.886,65m e E 345.663,77m; 120°23'47" e 34,80 m até o vértice 23, de coordenadas N 7.445.869,04m e E 345.693,79m; 119°31'22" e 35,19 m até o vértice 24, de coordenadas N 7.445.851,70m e E 345.724,41m; 121°10'33" e 18,53 m até o vértice 25, de coordenadas N 7.445.842,11m e E 345.740,26m; 119°52'31" e 14,17 m até o vértice 26, de coordenadas N 7.445.835,05m e E 345.752,55m; 185°42'52" e 30,13 m até o vértice 27, de coordenadas N 7.445.805,07m e E 345.749,55m; 149°33'32" e 25,01 m até o vértice 28, de coordenadas N 7.445.783,51m e E 345.762,22m; deste deflete à direita e segue confrontando com a

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM4Q4-ZD5C5-X9P5D-U7HWK>

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.: 428580 - Mat.: 117493 - Página 02 de 06.

CNM: 120485.2.0117493.92

MATRÍCULA
117.493

FICHA
01

ESTRADA MUNICIPAL SEM DENOMINAÇÃO com os seguintes azimuth e distâncias:
280°43'53" e 56,71 m até o vértice 29, de coordenadas N 7.445.794,07m e E 345.706,50m;
269°07'37" e 8,53 m até o vértice 30, de coordenadas N 7.445.793,94m e E 345.697,97m;
260°27'39" e 8,57 m até o vértice 31, de coordenadas N 7.445.792,52m e E 345.689,52m;
254°30'33" e 11,94 m até o vértice 32, de coordenadas N 7.445.789,33m e E 345.678,01m;
240°35'46" e 10,84 m até o vértice 33, de coordenadas N 7.445.784,01m e E 345.668,57m;
247°02'10" e 9,61 m até o vértice 34, de coordenadas N 7.445.780,26m e E 345.659,72m;
253°37'13" e 9,79 m até o vértice 35, de coordenadas N 7.445.777,50m e E 345.650,33m;
255°38'24" e 26,61 m até o vértice 36, de coordenadas N 7.445.770,90m e E 345.624,55m;
249°33'49" e 23,54 m até o vértice 37, de coordenadas N 7.445.762,68m e E 345.602,49m;
246°45'20" e 23,01 m até o vértice 38, de coordenadas N 7.445.753,60m e E 345.581,35m;
253°21'21" e 16,90 m até o vértice 39, de coordenadas N 7.445.748,76m e E 345.565,16m;
261°53'54" e 28,60 m até o vértice 40, de coordenadas N 7.445.744,73m e E 345.536,85m;
251°51'20" e 11,85 m até o vértice 41, de coordenadas N 7.445.741,04m e E 345.525,59m;
239°17'15" e 16,82 m até o vértice 42, de coordenadas N 7.445.732,45m e E 345.511,13m;
244°51'34" e 19,61 m até o vértice 43, de coordenadas N 7.445.724,12m e E 345.493,38m;
246°31'28" e 5,97 m até o vértice 44, de coordenadas N 7.445.721,74m e E 345.487,90m;
245°00'27" e 17,11 m até o vértice 45, de coordenadas N 7.445.714,51m e E 345.472,39m;
234°39'15" e 24,29 m até o vértice 46, de coordenadas N 7.445.700,46m e E 345.452,58m;
231°00'08" e 9,26 m até o vértice 47, de coordenadas N 7.445.694,63m e E 345.445,38m;
247°43'13" e 22,02 m até o vértice 48, de coordenadas N 7.445.686,28m e E 345.425,00m;
241°20'34" e 14,70 m até o vértice 49, de coordenadas N 7.445.679,23m e E 345.412,10m;
255°38'39" e 15,65 m até o vértice 50, de coordenadas N 7.445.675,35m e E 345.396,94m;
276°06'10" e 4,80 m até o vértice 51, de coordenadas N 7.445.675,86m e E 345.392,17m;
283°27'08" e 17,37 m até o vértice 52, de coordenadas N 7.445.679,90m e E 345.375,28m;
278°30'16" e 9,74 m até o vértice 53, de coordenadas N 7.445.681,34m e E 345.365,65m;
275°57'12" e 14,56 m até o vértice 54, de coordenadas N 7.445.682,85m e E 345.351,17m;
258°27'39" e 12,75 m até o vértice 55, de coordenadas N 7.445.680,30m e E 345.338,68m;
257°18'55" e 19,54 m até o vértice 56, de coordenadas N 7.445.676,01m e E 345.319,62m;
248°23'00" e 16,12 m até o vértice 57, de coordenadas N 7.445.670,07m e E 345.304,63m;
224°49'09" e 11,21 m até o vértice 58, de coordenadas N 7.445.662,12m e E 345.296,73m;
215°26'45" e 7,97 m até o vértice 59, de coordenadas N 7.445.655,63m e E 345.292,11m;
212°54'02" e 12,08 m até o vértice 60, de coordenadas N 7.445.645,49m e E 345.285,55m;
★ 211°48'07" e 15,83 m até o vértice 61, de coordenadas N 7.445.632,04m e E 345.277,21m;
231°57'47" e 11,78 m até o vértice 62, de coordenadas N 7.445.624,78m e E 345.267,93m;

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM4Q4-ZD5C5-X9P5D-U7HWK>

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.: 428580 - Mat.: 117493 - Página 03 de 06.

CNM: 120485.2.0147493-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

117.493

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

213°35'36" e 6,58 m até o vértice 63, de coordenadas N 7.445.619,30m e E 345.264,29m;
229°48'51" e 5,98 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.445.615,44m e E 345.259,72m;
247°58'12" e 6,05 m até o vértice 65, de coordenadas N 7.445.613,17m e E 345.254,11m;
244°57'49" e 30,18 m até o vértice 66, de coordenadas N 7.445.600,40m e E 345.226,77m;
291°52'40" e 2,79 m até o vértice 67, de coordenadas N 7.445.601,44m e E 345.224,18m;
deste deflete à direita e segue confortando com a ESTRADA MUNICIPAL LUCIANO
ROCHA PEÇANHA com os seguintes azimutes e distâncias: 10°34'04" e 35,88 m até o
vértice 68, de coordenadas N 7.445.636,71m e E 345.230,76m; 7°55'51" e 36,17 m até o
vértice 69, de coordenadas N 7.445.672,53m e E 345.235,75m; 359°55'34" e 31,04 m até o
vértice 70, de coordenadas N 7.445.703,57m e E 345.235,71m; 359°43'41" e 124,31 m até o
vértice 71, de coordenadas N 7.445.827,88m e E 345.235,12m; 358°00'20" e 28,45 m até o
vértice 72, de coordenadas N 7.445.856,31m e E 345.234,13m; 0°34'32" e 19,91 m até o
vértice 73, de coordenadas N 7.445.876,22m e E 345.234,33m; 4°55'56" e 44,90 m até o
vértice 74, de coordenadas N 7.445.920,95m e E 345.238,19m; 5°56'02" e 58,71 m até o
vértice 75, de coordenadas N 7.445.979,35m e E 345.244,26m; 11°16'52" e 19,53 m até o
vértice 76, de coordenadas N 7.445.998,50m e E 345.248,08m; 16°43'10" e 24,30 m até o
vértice 77, de coordenadas N 7.446.021,77m e E 345.255,07m; 18°10'32" e 30,04 m até o
vértice 78, de coordenadas N 7.446.050,31m e E 345.264,44m; 29°50'29" e 31,69 m até o
vértice 79, de coordenadas N 7.446.077,80m e E 345.280,21m; 35°51'05" e 11,25 m até o
vértice 80, de coordenadas N 7.446.086,92m e E 345.286,80m; 39°11'02" e 12,98 m até o
vértice 1, início da presente descrição.

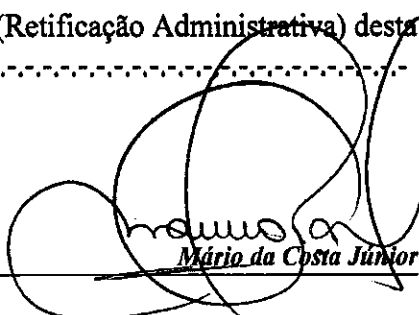
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 20.001.000.00-0129554.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL TERRAS ALTAS DE ATIBAIA - SPE LTDA,
CNPJ 17.426.300/0001-30, com sede na Estrada da Cachoeira, Km 07, Estância Parque
Atibaia, Atibaia/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.18, de 19/04/2013, e Av.24 (Retificação Administrativa) desta
data, na matrícula 29.634, Livro 2 de Registro Geral.
Atibaia, 14 de janeiro de 2016.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 294.111 de 16/11/2015)


Mário da Costa Júnior

★

Av.01/117.493 - Protocolo n. 368.232 de 30/11/2021 - CAUÇÃO - Conforme
requerimento datado de 25/11/2021, instruído com o contrato de locação não residencial

(continua no verso) 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM4Q4-ZD5C5-X9P5D-U7HWK>

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





Valide aqui
este documento

Prot.: 428580 - Mat.: 117493 - Página 04 de 06.

CNM: 120485 2 0147493 92

MATRÍCULA

117.493

FICHA

02

datado de 10/10/2021, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, a proprietária RESIDENCIAL TERRAS ALTAS DE ATIBAIA - SPE LTDA, já qualificada, ofereceu o imóvel aqui matriculado a título de CAUÇÃO nos termos do art. 37, inciso I da Lei 8.245/91, em garantia feita aos locadores EDSON FERREIRA, brasileiro, casado, empresário, RG: 5.264.438 SSP/SP, CPF: 754.455.148-20 e MARIA KYRIOPOULOS FERREIRA, brasileira, casada, professora, RG 9.474.109-8 SSP/SP, CPF 051.274.008-98, residentes e domiciliados à Rua das Araras, nº 40, Residencial Fazenda Porto, Atibaia-SP, como locatário: ANDRÉ TOSCANO BONDANÇA, brasileiro, divorciado, empresário, RG: 9.476.286-7 SSP/SP, CPF: 818.836.768-00, residente e domiciliado à Rua Doutor Paulo Ferraz da Costa Aguiar, nº 1.600, apartamento 221, bloco F, Vila Yara, Osasco-SP, da locação do terreno sob nº 2.444, da Avenida Jerônimo de Camargo, Ressaca, Atibaia-SP, pelo prazo de 60 meses, com início em 10/10/2021 e término em 10/10/2026, sendo de R\$ 8.000,00 o valor do aluguel mensal. Valor do contrato R\$ 480.000,00. Atibaia, 08 de dezembro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485331YF000302613JB21M.

Emerson Luis Ladini

R.02/117.493 – Protocolo eletrônico n. 400.228 de 01/12/2023 - AC003073527 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Por instrumento particular de abertura de limite de crédito rotativo com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, nº 392, emitido em Cotia-SP em 30/11/2023, tendo como cliente DROGARIA CAMPEÃ POPULAR C. COSTA LTDA, CNPJ: 21.812.204/0001-05, com sede à Rua Senador Feijo, nº 338, bloco 1, lote 0, Centro, Cotia-SP, e como garantidora a proprietária do imóvel aqui matriculado RESIDENCIAL TERRAS ALTAS DE ATIBAIA SPE - LTDA, já qualificada, que constituiu o imóvel aqui matriculado em propriedade fiduciária, na forma do art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferiu sua propriedade resolúvel ao BANCO ORIGINAL S.A., CNPJ: 92.894.922/0001-08, com sede à Rua Porto União, nº 295, Brooklin Paulista, São Paulo-SP, em garantia de um limite de crédito rotativo no valor de R\$ 19.450.000,00. Prazo de vigência: 10 anos; data da disponibilização: em até 30 dias da emissão do contrato; Taxa de juros prefixada: Taxa Mínima: 0,08% ao mês / 0,96% ao ano - Taxa Máxima: 18,00% ao mês / 628,76% ao ano; Taxa de juros pós fixada: 100% CDI B3 + 0,01% ao mês / 100% CDI B3 + 0,12% ao ano - 100% CDI B3 + 2,53% ao mês / 100% CDI B3 + 35,00% ao ano. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 19.450.000,00, para os efeitos do art. 24, VI, da L. 9514/97. Em atendimento ao disposto no §2º do art. 26 da Lei nº 9.514/97,

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM4Q4-ZD5C5-X9P5D-U7HWK>

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.: 428580 - Mat.: 117493 - Página 05 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

117.493

FICHA

03

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

acordam as Partes que o prazo de carência para que o CLIENTE e/ou o GARANTIDOR cumpram voluntariamente as obrigações estabelecidas neste CONTRATO e nas Operações Derivadas será de 24 horas. Ficam fazendo parte integrante deste registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento. Atibaia, 19 de dezembro de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485321OY000519374XM237.

Cláudio Bueno de Faria

Av.03/117.493 - Ex-Officio - RETIFICAÇÃO - Retifica-se o R.02 para constar o texto correto da Taxa de juros pós fixada: Taxa Mínima: 100% CDI B3 + 0,01% ao mês / 100% CDI B3 + 0,12% ao ano - Taxa Máxima: 100% CDI B3 + 2,53% ao mês / 100% CDI B3 + 35,00% ao ano. Atibaia, 05 de janeiro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 1204853J4EH000523725MW24V.

Cláudio Bueno de Faria

Av.04/117.493 - Protocolo n. 406.442 de 18/04/2024 - CANCELAMENTO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA - Pelo requerimento para cancelamento de caução de imóvel, passada em Atibaia-SP, em 05/04/2024, foi autorizado pelos locadores EDSON FERREIRA e sua mulher MARIA KYRIOPOULOS FERREIRA, o **CANCELAMENTO** da Av.01 desta matrícula; valor R\$ 480.000,00. Atibaia, 26 de abril de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331TK000556080FA24M.

Francisco José de Camargo Viana

★ **R.05/117.493 - Protocolo eletrônico n. 428.580 de 27/08/2025 reap. em 08/09/2025 - AC011415373 - DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Pelo instrumento particular de dação de direitos e entrega amigável de imóvel alienado fiduciariamente para quitação da dívida, datado de 25/08/2025, tendo como devedora DROGARIA CAMPEÃ POPULAR C. COSTA LTDA, já qualificada, a proprietária e garantidora fiduciante RESIDENCIAL TERRAS ALTAS DE ATIBAIA SPE - LTDA, já qualificada, transmitiu seus direitos sobre o imóvel aqui matriculado para o credor **BANCO ORIGINAL S/A**, já qualificado, consolidando-se em seu nome a propriedade plena do imóvel. Foi apresentada a Certidão Negativa de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM4Q4-ZD5C5-X9P5D-U7HWK>

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.: 428580 - Mat.: 117493 - Página 06 de 06.

MATRÍCULA
117.493

FICHA
03

Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 14771584/2025 no valor de R\$ 151.057,68, paga em 26/08/2025. Valor R\$ 7.552.883,95. Atibaia, 12 de setembro de 2025.
O Escrevente,

Selo digital: 120485321YL000701313RO25E.

Wagner Luis Constantino Vellani
Escrevente Autorizado

Cláudio Bueno de Faria

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **117493** 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, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 16 de setembro de 2025.

Selo nº 1204853C3NG000701314OP25I

Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 44,20	R\$: 12,56	R\$: 8,60	R\$: 2,33	R\$: 3,03	R\$: 2,12	R\$: 0,88	R\$: 73,72
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/RM4Q4-ZD5C5-X9P5D-U7HWK>