



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.: 434014 - Mat.: 76133 - Página 01 de 05.

CNM: 120485.2.0076133-12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

76.133

FICHA

01

## REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

**IMÓVEL:-** Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 420,00 metros quadrados, correspondente ao Lote 11, da quadra E, do plano de loteamento e arruamento denominado Retiro das Fontes, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, medindo linearmente 15,00 metros, de frente para a Rua das Quaresmeiras; 13,00 metros, nos fundos, onde confronta com o lote 06; 31,00 metros, do lado direito, da frente aos fundos, de quem da referida Rua olha para o imóvel, confrontando com os lotes 09 e 10; e 30,00 metros, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 12.

**PROPRIETÁRIOS:-** LUIS GONZAGA GALIZIA, RG. nº. 4.650.374-SP, CPF. nº. 519.079.928/04, administrador de empresas e sua esposa IDAMAR PLASTINA GALIZIA, RG. nº. 4.274.390-SP, CPF. nº. 860.013.538/91, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes em São Paulo, Capital, na Alameda dos Guaramomis, nº. 487, 11º andar, Moema; e DAGOBERTO MANFREDO GALIZIA, RG. nº. 2.886.880-SP, bancário e sua esposa APARECIDA PLASTINA GALIZIA, RG. nº. 4.274.380-SP, do lar, inscritos no CPF. nº. 025.688.028/04, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes em São Paulo, Capital, na Avenida Senador Casemiro da Rocha, nº. 809, aptº. 21.

**TÍTULO AQUISITIVO:-** Registro 4, na Matrícula nº. 34.800, de 03 de abril de 1.992. Livro 2, Registro Geral.

Atibaia, 04 de outubro de 1.999.

O Escrevente Autorizado,

João de Amarante Lette  
escrevente aut.

**Av.1-76.133-** Foram impostas restrições urbanísticas ao loteamento Retiro das Fontes. Atibaia, 04 de outubro de 1.999. O Escrevente Autorizado,

João de Amarante Lette

**Av.2-76.133-** O imóvel objeto desta, é resultante do desdobro do imóvel matriculado sob nº. 34.800, conforme projeto aprovado pela municipalidade local em 24 de agosto de 1.999, proc. 12.295/99. Atibaia, 04 de outubro de 1.999. O Escrevente Autorizado,

(Microfilme nº. 149.184 de 10/09/1999 - Rolo nº 1.629).

João de Amarante Lette  
escrevente aut.

10 000 - 04/98

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EULJU-P2VKG-87HDW-9UD7C>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Prot.: 434014 - Mat.: 76133 - Página 02 de 05.

CNM: 120485.2.0076133-12

MATRÍCULA  
76.133

FICHA  
1

**Av.3/76.133** - O imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 03.163.004.01.0094173. Atibaia, 05 de dezembro de 2.000. O escrevente autorizado,

  
**Emerson Luis Ladini**  
Escrevente Autorizado

**R.4/76.133** - Por escritura de venda e compra, lavrada em 27.11.2000, no 1º Tabelionato de Notas local, às fls. 209/211 do Livro 808, os proprietários Luis Gonzaga Galizia e sua mulher Idamar Plastina Galizia e Dagoberto Manfredo Galizia e sua mulher Aparecida Plastina Galizia, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a **CLAUDIO LARIZZA**, RG: 5.248.200-5-SSP/SP, CIC: 573.318.988/68, representante de vendas, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARA SILVIA LARIZZA**, RG: 10.875.288-SSP/SP, CIC: 142.386.868/45, bancária, brasileiros, domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Manuel Monteiro Chassin, nº 45. VALOR R\$ 13.000,00. Atibaia, 05 de dezembro de 2.000. O escrevente autorizado,

(Protocolo nº 158.329, de 27.11)  
(Microfilme/Rolo 1967)

  
**Emerson Luis Ladini**  
Escrevente Autorizado

**Av.05/76.133** - Protocolo n. 234.246 de 26/10/2010 - **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - Conforme cláusula 8ª do Contrato Padrão arquivado às fls. 106 a 109, foram impostas as seguintes restrições urbanísticas para o loteamento **RETIRO DAS FONTES**: "Sendo o loteamento Retiro das Fontes essencialmente residencial, deve o promitente comprador observar o seguinte: a) - No lote compromissado, não será construída mais de uma casa (construção principal) e respectivas dependências e se destinará exclusivamente a moradia de uma única família e seus serviços, ficando proibida, portanto, a construção de prédio para habitação coletiva. A casa, que não poderá ter mais de um pavimento (térrea), não poderá ser usada nem adaptada para fins comerciais ou industriais, nem ser na mesma instalado colégio, hospital, clínica, templo, cinema, teatro, hotel, pensão etc. Permitir-se-á um sótão e porão, quando, pelo estilo ou topografia do terreno, forem necessários; b) - A construção principal, obedecerá um recuo mínimo de cinco metros, do alinhamento da rua e um afastamento de um metro e meio de cada divisa lateral. Nos lotes de esquinas, sem prejuízo do que ficou dito no parágrafo anterior, deverá a construção ficar afastada da outra rua, no mínimo de dois metros e a construção principal, não poderá cobrir mais de 50% (cinquenta por cento) da área do

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EULJU-P2VKG-87HDW-9UD7C>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

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.: 434014 - Mat.: 76133 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA  
**76.133**

FICHA  
**02**

lote; c) - Qualquer construção, só poderá ser feita depois de aprovadas pela Prefeitura Sanitária de Atibaia, as respectivas plantas, e depois de obtido o alvará de licença, devendo, portanto, obedecer os regulamentos municipais em vigor ao tempo da construção, além dos requisitos estipulados neste contrato; d) - Dois ou mais lotes contíguos poder-se-ão unir, de modo a formar um só lote. e) - São proibidos letreiros e anúncios, de qualquer espécie, no lote compromissado e nas edificações, salvo os anúncios referentes a sua venda e locação, e salvo placa com o nome do contratante; f) - Logo após a oficialização pela Prefeitura da via pública, para a qual faz frente o terreno objeto deste contrato, se existirem lá as guias e sarjetas colocadas, o promitente comprador se obriga a construir o respectivo passeio; g) - A separação da propriedade do promitente comprador com os seus vizinhos, deverá ser feita, com cerca viva ou muro de alvenaria. A altura dos muros de alvenaria para efeitos de vedação, não será superior a um metro e meio e as de cerca viva de dois metros". Atibaia, 08 de novembro de 2010. O Escrevente

Flávio Alexandre Finco

**Av.06/76.133** – Protocolo n. 234.246 de 26/10/2010 - **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento feito pelo proprietário CLÁUDIO LARIZZA, em 04/10/2010, instruído com Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Atibaia-SP, em 02/09/2003, processo nº 8.583/03 JP 1.876/02, e CND do INSS nº 155812010.21026030, emitida em 06/10/2010, foi edificado no imóvel aqui matriculado, um prédio residencial sob n. **225 da Rua das Quaresmeiras**, com a área de **264,26 m2**. Valor Sinduscon R\$ 350.723,22. Atibaia, 08 de novembro de 2010. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

**R.07/76.133** – Protocolo n. 356.965 de 20/04/2021 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, dentro do SFH, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 13/04/2021, contrato nº 001042864-5, os proprietários CLÁUDIO LARIZZA e sua mulher MARA SILVIA LARIZZA, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados à Rua São Jorge, nº 125, bloco B, apartamento 92, Parque São Jorge, São Paulo-SP, venderam o imóvel aqui matriculado à **VICENTE ELEUTERIO DE ALMEIDA NETO**, brasileiro, solteiro, maior, diretor de empresas, RG: 497410436 SSP/SP, CPF: 431.737.678-45, residente e domiciliado à Rua

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EULJU-P2VKG-87HDW-9UD7C>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

Prot.: 434014 - Mat.: 76133 - Página 04 de 05.

MATRÍCULA  
**76.133**

FICHA  
**02**

Garimpos, nº 29, Jardim Imperial, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 760.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 210.000,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 550.000,00 mediante financiamento concedido pelo BANCO BRADESCO S.A., destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 16468 no valor de R\$ 6.950,00, paga em 15/04/2021, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que trata-se da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 03 de maio de 2021. O Escrevente,  
Selo digital: 120485321UY000228467TX21C.

  
Thiago Henrique Alonso Netto

**R.08/76.133** - Protocolo n. 356.965 de 20/04/2021 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do mesmo instrumento no R.07, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ/MF. 60.746.948/0001-12, em garantia do financiamento por este concedido ao comprador e devedor fiduciante VICENTE ELEUTERIO DE ALMEIDA NETO, já qualificado, no valor de R\$ 550.000,00, destinados à integralização do preço do imóvel, que serão reembolsados no prazo de 360 meses, sendo de R\$ 4.623,82 o valor do primeiro encargo mensal na data do contrato, vencendo-se a primeira prestação em 28/05/2021, incidindo de juros: nominal 6,50% a.a; efetivo 6,70% a.a; sistema de amortização: SAC. O imóvel foi avaliado em R\$ 821.000,00 inclusive para fins de 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, 03 de maio de 2021. O Escrevente,  
Selo digital: 120485321IJ000228468WT21I.

  
Thiago Henrique Alonso Netto

★ **Av.09/76.133** - Protocolo n. 434.014 de 18/12/2025 - IN01509321C - **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 **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado no R.08, conforme requerimento datado de 07/04/2026, instruído com a certidão de notificação ao fiduciante VICENTE ELEUTERIO DE ALMEIDA NETO, 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.

(continua na ficha 03)

A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EULJU-P2VKG-87HDW-9UD7C>



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.: 434014 - Mat.: 76133 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRICULA  
**76.133**

FICHA  
**03**

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

26-A da mesma Lei. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 16.420,00 sobre o valor de R\$ 821.000,00 paga em 01/04/2026. Valor: R\$ 821.000,00. Atibaia, 29 de abril de 2026. O Escrevente,  
Selo digital: 1204853311E000764949SK26E.

*Arthur Henrique Celante*  
Arthur Henrique Celante

**CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **76133** 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, 6 de maio de 2026.

Selo nº 1204853C3GD000764950WR26Z  
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/EULJU-P2VKG-87HDW-9UD7C>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

