

MATRÍCULA

130.131

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FICHA

01

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

IMÓVEL: LOTE 16 da QUADRA 02 do loteamento PARQUE RIO ABAIXO, situado no Bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área de 5.017,00 m², medindo 30,00 metros de frente para a Estrada 1; 168,50 metros do lado direito, confrontando com o lote 03; 166,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 03; e 30,00 metros nos fundos confrontando com o Córrego Bento Soares.

PROPRIETÁRIOS: LEONARDO KOCINAS, brasileiro, industrial, RG: 3288214, CPF: 083.745.628-20, separado desde 17/12/1987; e ADÉLIA ZYLBERSTAJN, brasileira, RG: 3.363.656-4 SSP/SP, CPF: 115.046.398-80, residentes e domiciliados à Rua Dr. Jesuino Maciel, nº 1.674, Moema, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 de 20/03/1984; e Av.12 (destacamento) desta data, na matrícula 15.842, Livro 2 - Registro Geral.

Atibaia, 05 de agosto de 2019.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 333.885 de 25/07/2019)

Selo digital: 120485311VR000067925AX19G.

Emerson Luis Ladini

Av.01/130.131 - Ex officio - **RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS** - Conforme consta do contrato padrão do loteamento PARQUE RIO ABAIXO, loteado nos termos do decreto Lei 58/37, inscrito sob nº 20, fls. 7, do livro 8-A, em 01/03/1956, modificado sob nº 30, fls. 46, livro 8-A, em 24/10/1956, foram previstas as seguintes RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS para o empreendimento, conforme cláusula 14ª e 15ª a saber: As benfeitorias que os "promissário(s) comprador(es)", ou seus sucessores, a qualquer título, venha(m) a fazer no imóvel objeto deste, obedecerão, rigorosamente, as limitações impostas pelo Código Civil Brasileiro, pelas posturas municipais de Atibaia e demais legislações aplicáveis à espécie, devendo, ainda, a fim de serem resguardados os interesses gerais e estéticos da parte em questão do loteamento "Parque Rio Abaixo", observar as normas abaixo especificadas: a) Qualquer construção, reforma ou ampliação a ser executada no lote, deverá, previamente à aprovação da Prefeitura Municipal de Atibaia, ter o seu projeto submetido ao exame da "Promitente Vendedora", que o analisará em face das restrições ora estabelecidas. A responsabilidade dessa análise, por parte da "Promitente Vendedora", cessará 24 meses após estarem vendidos 80% dos lotes, permanecendo, no entanto, a competência individual de cada proprietário no sentido de zelar pela observância das normas em questão; b) O lote objeto do presente instrumento é indivisível, sob qualquer pretexto, e não poderá conter mais

(continua no verso)

do que uma residência, com sua respectiva edícula; c) a finalidade da benfeitoria a ser edificada ser de uso exclusivamente residencial; d) Não será permitida a construção, somente, de garagem, dependências de empregado ou de serviço, quadras de esportes, edícula ou barracões; e) A residência a ser construída deverá manter um recuo mínimo de 10,00 metros na frente e nos fundos do imóvel e 5,00 metros em cada um dos lados. No caso do lote situar-se em esquina, as faces voltadas para as ruas deverão obedecer ao recuo mínimo de 10,00 metros e as demais observarão o recuo mínimo de 5,00 metros; f) A construção principal a ser deverá ter área mínima de 120,00 m², contendo, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima do nível da rua; g) Nenhum lote poderá ter menos que 20% de sua área coberta por vegetação de porte elevado; h) Por ocasião da construção, o(s) "Promissário(s) Comprador(es)" se obriga(m) à instalação de fossa séptica e respectivo poço de absorção, na conformidade da NB 41 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), consoante determina o Plano Diretor da Prefeitura de Atibaia; i) É terminantemente vedado, ao(s) "Promissário(s) Comprador(es)", ou pessoa que, por qualquer forma de direito, ocupem o lote objeto deste: - Colocar letreiros ou placas de natureza comercial, salvo as de venda e de locação, bem como fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza nas janelas, fachadas ou pontos externos da construção; - Manter qualquer tipo de criação de animais ou de cultura de terra, em escala comercial, que por sua própria natureza prejudique o loteamento; - Realizar extrações de jazidas, minas ou outros recursos minerais. As infrações provenientes do não cumprimento às normas estabelecidas na cláusula 14^a e seus itens, conferem, à "Promitente Vendedora", o direito de determinar a demolição e retirada do que for construído, respondendo a parte infratora pelas despesas, custas e honorários advocatícios. Atibaia, 05 de agosto de 2019. O Escrevente

Selo digital: 120485331VS000067926GI19X.


Emerson Luis Ladini

Av.02/130.131 – Ex-Ofício - **TRANSPORTE DE ÔNUS - PENHORA** - Conforme consta no R.04 da Matrícula 15.842, de 13/09/1999, **a fração de 50%** do imóvel aqui matriculado foi penhorado na ação de execução fiscal que o **MUNICÍPIO DE ATIBAIA** move em face de **LEONARDO KOCINAS**, Proc. nº 4.403/96, do Juízo de Direito do Serviço Anexo Fiscal de Atibaia-SP, sendo depositária Eliana Batista Hobson, RG 16.619.564. Valor da ação R\$ 583,22. Atibaia, 05 de agosto de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485331KB000067927FY193.


Emerson Luis Ladini

(continua na ficha 02) 

MATRÍCULA

130.131

Operador Nacional
do Sistema de Registro
eletrônico de Imóveis

FICHA

02

Av.03/130.131 – Protocolo n. 333.885 de 25/07/2019 – **PENHORA** - Conforme mandado expedido pelo Juízo do Serviço Anexo Fiscal - SAF de Atibaia-SP, em 27/03/2019, nos autos da ação de Execução Fiscal - proc. n.º 0008875-29.2011.8.26.0048, n.º de ordem 1.885/11 que o MUNICÍPIO DE ATIBAIA, move em face de LEONARDO KOCINAS e ADELIA ZYLBERSTAJN, já qualificados, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária Eliana Batista Hobson, RG 16.619.564. Valor da causa: R\$ 4.206,87. Atibaia, 05 de agosto de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485321PR000067928YE19Z.



Emerson Luis Ladini

Av.04/130.131 – Ex-Officio – **RETIFICAÇÃO** – Conforme se verifica no R.1 na matrícula 15.842, origem desta, averba-se que o imóvel aqui matriculado, refere-se ao LOTE 04 da QUADRA 01 do loteamento denominado Parque Rio Abaixo, com 5.017,00 m², que mede 30,00 metros de frente para a Estrada 01; 168,50 metros do lado direito de quem da estrada olha para o imóvel, onde confronta com o lote 03; 166,00 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 05; e, 30,00 metros nos fundos, onde confronta com o córrego Bento Soares, e não como constou quando da abertura desta matrícula, o que ora se corrige, nos termos do Artigo 213, I a da L.6015/73. Atibaia, 09 de agosto de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 1204853J4ND000586109HA24L



Emerson Luis Ladini

Av.05/130.131 – Protocolo eletrônico n. 436.828 de 13/03/2026 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela 1ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 12/03/2026, nos autos da ação de Execução Civil, proc. n.º 00000178620238260048, protocolo PH000609281, que ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE LOTES DO HORTO IVAN, CNPJ: 52.191.830/0001-47, move em face de LEONARDO KOCINAS, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário Leonardo Kocinas. Houve decisão para penhora de fração superior por determinação judicial - fls.262. Valor da causa: R\$ 524.669,04. Atibaia, 06 de abril de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485321DT000758960PL26R.



Arthur Henrique Celante