



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.: 427043 - Mat.: 139473 - Página 01 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

139.473

FICHA

01

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

IMÓVEL: RESIDÊNCIA 16 do condomínio "RESIDENCIAL MERCHANT BUARQUE", localizada à Estrada dos Pereiras, nº 229, bairro Ribeirão dos Porcos, zona urbana do município e comarca de Atibaia - SP, com a área edificada de 99,33 m², área privativa descoberta de terreno de 40,69 m², área comum condominial de 98,58 m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de 6,183%, com as seguintes confrontações: pela frente com a via de circulação interna; nos fundos com Wilma Furquim Santiago e Milton Furquim de Campos e sua mulher Nilde Lopes Furquim de Campos; do lado direito de quem da via interna olha para a unidade, confronta com a área comum; e, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confronta com a residência 15. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 3.525,00 m², correspondente a um lote de terreno, no bairro do Ribeirão dos Porcos.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 20.001.000.00-0122547.

PROPRIETÁRIA: PEX MERCHANT INCORPORADORA & CONSTRUTORA LTDA, CNPJ: 31.254.401/0001-00 e NIRE: 35231129652, com sede à Rua Jacutingas, nº 50, Sala 02, Condomínio Porto Atibaia, Atibaia-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.05 de 15/07/2019; R.07 - Instituição, desta data, na matrícula 97.812, do Livro 2 - Registro Geral; e Convenção do Condomínio - Reg. 14.357, do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta data.
Atibaia, 21 de janeiro de 2022.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 369.876 de 30/12/2021 reap. em 18/01/2022)

Selo digital: 120485311UO000315891VE22S.

Flávio Alexandre Finco

Av.01/139.473 - Protocolo n. 396.613 de 06/09/2023 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 20.001.000.00-0139664. Atibaia, 14 de setembro de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331BQ000489364BS232.

Cláudio Bueno de Faria

★ **R.02/139.473** - Protocolo n. 396.613 de 06/09/2023 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7HHL-FCV29-UF9C6-AY2P8>

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.: 427043 - Mat.: 139473 - Página 02 de 03.

MATRÍCULA

139.473

FICHA

01

garantia no SFH - origem dos recursos, formalizado de acordo com a Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 30 de agosto de 2023, contrato nº 10184526508, a proprietária PEX MERCHANT INCORPORADORA & CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado a ANA PAULA GALVÃO MARQUES, brasileira, empresária, RG: 488069312 SSP/SP, CPF: 408.455.508-88 e seu marido RICARDO MARQUES DOS ANJOS, brasileiro, autônomo, RG: 40561973 SSP/SP, CPF: 370.891.718-92, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, em 12/07/2014, residentes e domiciliados à Estrada dos Pires, nº 4.000, Casa 80, Chácara Maringá, Atibaia - SP, pelo preço de R\$ 725.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 225.000,00 com recursos próprios; e, o restante, R\$ 500.000,00 mediante financiamento concedido pela ITAÚ UNIBANCO S.A, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi apresentada a guia de ITBI nº 34.176 no valor de R\$ 7.000,00, paga em 05/09/2023, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a declaração de que se trata da 1ª aquisição pelo SFH. Atibaia, 14 de setembro de 2023. O Escrevente, Selo digital: 120485321DV000489365TE234.


Cláudio Bueno de Faria

R.03/139.473 – Protocolo n. 396.613 de 06/09/2023 - Pelo mesmo instrumento no R.02, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, em garantia do financiamento por este concedido aos compradores e devedores fiduciários ANA PAULA GALVÃO MARQUES e seu marido RICARDO MARQUES DOS ANJOS, no valor de R\$ 500.000,00 destinados à integralização do preço do imóvel; Taxa efetiva de juros: anual 11,89% e mensal 0,9406%; Taxa nominal de juros: anual 11,2874% e mensal 0,8952% - prazo amortização 420 meses - periodicidade de reajustamento das prestações: mensal - data de vencimento da primeira prestação 30/09/2023 - data de vencimento da última prestação 30/08/2058 - forma de amortização: Sistema de Amortização Constante - SAC - Valor dos encargos mensais na data da assinatura do instrumento - A) Valor da amortização do saldo devedor R\$ 1.190,47 - B) Valor dos juros R\$ 4.363,51 - C) Valor do Prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 51,55 - D) Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 40,16 - E) Tarifa de Administração do Contrato R\$ 25,00 - F) Valor total do encargo mensal R\$ 5.670,69. O imóvel foi avaliado em R\$ 725.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Prazo de

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7HHL-FCV29-UF9C6-AY2P8>

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.: 427043 - Mat.: 139473 - Página 03 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

139.473

FICHA

02

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

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, 14 de setembro de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485321QF000489366PO23A.

Cláudio Bueno de Faria
Cláudio Bueno de Faria

Av.04/139.473 – Protocolo n. 427.043 de 25/07/2025 - IN01424682C - 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 ITAÚ UNIBANCO S/A já qualificado no R.03, conforme requerimento datado de 15/09/2025, instruído com a certidão de notificação aos fiduciantes ANA PAULA GALVÃO MARQUES e RICARDO MARQUES DOS ANJOS, 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. 26-A da mesma Lei. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI nº 14848980/2025 no valor de R\$ 14.500,00 paga em 18/09/2025. Valor: R\$ 725.000,00. Atibaia, 03 de outubro de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485331RY000707435YI254.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante
Escrevente Autorizado

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 139473 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, 8 de outubro de 2025.

Selo nº 1204853C3PO000707440FY25U

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/Z7HHL-FCV29-UF9C6-AY2P8>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

