

MATRICULA

139.473

FICHA

01

IMÓVEL: RESIDÊNCIA 16 do condomínio "RESIDENCIAL MARCHANT 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 MARCHANT 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)

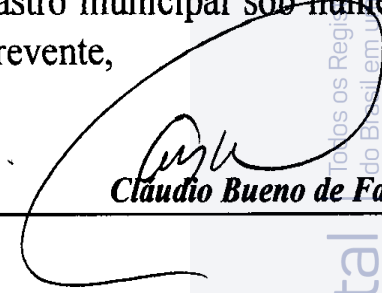
Selo digital: 120485311U0000315891VE22S.



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

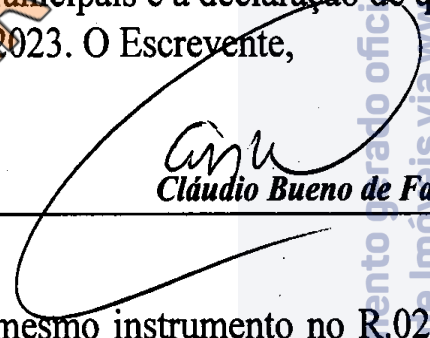
★ **R.02/139.473** – Protocolo n. 396.613 de 06/09/2023 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em

(continua no verso)

139.473

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 Setúbal, 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)

MATRÍCULA

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FICHA

139.473

02

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

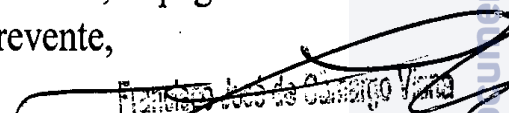
carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento, do qual uma via fica arquivada. Atibaia, 14 de setembro de 2023. O Escrevente,

Selo digital: 120485321QF000489366PO23A.


Cláudio Bueno de Faria

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,

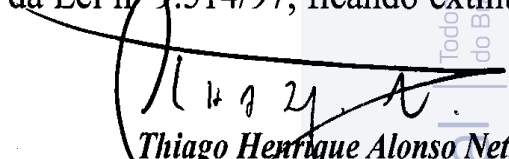
Selo digital: 120485331RY000707435YI254.


Arthur Henrique Celante

Escritor de Atibaia

Av.05/139.473 – Protocolo eletrônico n. 437.054 de 19/03/2026 - AC014804099 - **LEILÕES NEGATIVOS** - Foi apresentado para averbação, pela credora fiduciária **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, as atas dos dois leilões negativos que ocorreram em 10/12/2025 e 23/12/2025, assinados pelo leiloeiro oficial **Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**, JUCESP nº 844, bem como termo de quitação da dívida datado de 06/01/2026 pela credora fiduciária aos devedores **ANA PAULA GALVÃO MARQUES** e seu marido **RICARDO MARQUES DOS ANJOS**, para os fins do §6º do Art. 27 da Lei nº 9.514/97, ficando extinta a dívida. Atibaia, 01 de abril de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331DU000758251SS26K.


Thiago Henrique Alonso Netto