



Valide aqui
este documento

Prot.: 419735 - Mat.: 105975 - Página 01 de 05.

CNM: 120485.2.0105975-17

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
105.975

FICHA
01

P

IMÓVEL: Lote 2, desdobrado de área maior, situado no Bairro Esplanada do Carmo, perímetro urbano do município de Jarinu, comarca de Atibaia-SP, com área de **6.445,93 m²**, com as seguintes divisas e confrontações: inicia no ponto "03", situado na divisa da Área "B" (Matrícula nº 94.741) com a Av. Angelo Bernucci, deste segue confrontando com a Av. Angelo Bernucci pelos seguintes azimutes e distâncias: segue com azimute de 300°45'05" e distância de 89,88 metros até encontrar o ponto "04", deste deflete à direita e segue em curva com raio de 500,00 metros e distância de 1,34 metros até encontrar o ponto "4A", deste deflete à direita e segue com azimute de 67°57'02" e distância de 77,66 metros, confrontando com o Lote 3 até encontrar o ponto "4B"; deste deflete à direita e segue com azimute de 90°06'23" e distância de 95,64 metros, confrontando com o Lote 1 até encontrar o ponto "2"; deste deflete à direita e segue com azimute de 229°43'14" e distância de 116,97 metros, confrontando com a Área B (Matrícula nº 94.741) até encontrar o ponto "3", início desta descrição.

PROPRIETÁRIA: ANAPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 48.821.045/0001-53, com sede na Rua Angelo Bernucci, s/nº, Fundo, Bairro do Alambique, Atibaia-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.01 de 05/01/1978 na Matrícula 8.088; Av.01 de 02/11/1988 na Matrícula 50.890; Av.01 de 03/03/1989 na Matrícula 511.163; Av.05 - Retificação Administrativa de 11/04/2012 na Matrícula 52.354; e Av.02 - desdobro, desta data, na Matrícula 105.354 do Lvº 2 - Registro Geral.

Atibaia, 21 de maio de 2012.

O Escrevente,

(Protocolo nº 254.135 de 08/05/2012)

Rafaela Abdo de Carvalho Couto

Av.01/105.975 – Protocolo n. 254.135 de 08/05/2012 – APP – Conforme consta do projeto de retificação constante da Av.01 na Matrícula nº 105.463, verifica-se que sobre este imóvel existe uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** com 30,00 metros de largura a partir do eixo do fio d'água e borda do brejo existente na área. Atibaia, 21 de maio de 2012.

O Escrevente,

Rafaela Abdo de Carvalho Couto

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLJSC-PDDSU-5G4WA-9NRSK>

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.: 419735 - Mat.: 105975 - Página 02 de 05.

CNM: 120485.2.0105975-17

MATRÍCULA
105.975

FICHA
01

Av.02/105.975 – Protocolo n. 260.329 de 06/11/2012 – APP – Conforme requerimento da proprietária, datado de 01/11/2012, instruído com planta, memorial descritivo e ART nº 92221220121488812 devidamente quitada, assinados pelo responsável Eduardo Alexandre da Costa, CREA nº 5061922039, sobre este imóvel existe uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** com área de **5.862,15 m²**, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia no ponto “4A”, situado na divisa da Avenida Angelo Bernucci com o Lote 3, e segue com azimute de 67°57’02” e distância de 77,66 metros, confrontando com o Lote 3 até encontrar o ponto 4B, deste deflete a direita segue confrontando com o lote 1 com azimute de 90°06’23” e distância de 95,64 metros até encontrar o ponto 02, deste deflete à direita e segue com azimute de 229°43’14” e distância de 72,78 metros até encontrar o ponto A, confrontando com a Área B; deste deflete a direita e segue confrontando com o lote 2 pelos seguintes azimutes e distâncias: segue com azimute de 258°44’46” e distância de 17,14 metros até encontrar o ponto B; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 248°12’36” e distância de 18,31 metros até encontrar o ponto C, deste deflete a direita e segue em curva com 28,95 metros até encontrar o ponto D, deste deflete a esquerda e segue com azimute de 252°27’16” e distância de 2,96 metros até encontrar o ponto E; deste deflete a direita e segue com azimute de 300°45’05” e distância de 53,76 metros, confrontando com a Avenida Angelo Bernucci até encontrar o ponto 04, deste deflete à direita e segue em curva com raio de 500,00 metros e distância de 1,34 metros confrontando com a Avenida Angelo Bernucci, até encontrar o ponto 4A, início desta descrição. Atibaia, 22 de novembro de 2012. O Escrevente,

Marco Antonio da Silva
Marco Antonio da Silva

Av.03/105.975 – Ex officio - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 0050.000.0002.00-0. Atibaia, 26 de abril de 2013. O Escrevente,

Rafaela Abdo de Carvalho Couto
Rafaela Abdo de Carvalho Couto

★ **R.04/105.975** – Protocolo nº 265.157 de 22/04/2013 - reapresentado em 25/04/2013 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de dezembro de 2012, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Jarinu-SP, livro 147, folhas 15/18, apresentada em certidão de 31/01/2013, a proprietária ANAPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, atualmente com sede na Rua Oswaldo

(continua na ficha 02) *well*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLJSC-PDDSU-5G4WA-9NRSK>

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.: 419735 - Mat.: 105975 - Página 03 de 05.

CNM: 120485.2.0105975-17

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
105.975

FICHA
02

Damásio de Oliveira, 03, fundos, bairro do Alambique, Jarinu/SP, já qualificada, vendeu o imóvel aqui matriculado à **WALTER NUNES**, brasileiro, comerciante, RG: 28.565.046-4 SSP/SP, CPF: 187.138.438-93, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Rio Tejipió, nº 71, Bairro Jardim Santo Antônio, Campo Limpo Paulista-SP, pelo preço de R\$ 246.105,60, pago da seguinte forma: R\$ 6.905,60 no ato em moeda corrente; e o restante em 13 parcelas no valor de R\$ 18.400,00 cada uma, representadas por cheques, vencendo-se o primeira em 25/02/2013, e os demais no mesmo dia dos meses seguintes, ficando ajustado entre as partes que a venda foi feita com a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, nos termos dos artigos 121, 122, 127, 128, 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor venal: R\$ 260.931,25. Atibaia, 26 de abril de 2013. O Escrevente,

Rafael Abdo de Carvalho Couto
Rafael Abdo de Carvalho Couto

Av.05/105.975 - Protocolo n. 268.422 de 29/07/2013 - **CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA** - Pela Declaração de Quitação de Imóvel datada de 26/07/2013, foi autorizado pela credora ANAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, o **CANCELAMENTO DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA** constante do R.04 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Valor: R\$ 239.200,00. Atibaia, 31 de julho de 2013. O Escrevente,

Emerson Luis Ladini
Emerson Luis Ladini

★ R.06/105.975 - Protocolo n. 269.760 de 04/09/2013 - **VENDA E COMPRA** - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - SFI (fora do SFH), formalizado de acordo com a Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 02 de setembro de 2013, contrato nº 1.4444.0395205-3, o proprietário **WALTER NUNES**, já qualificado, vendeu o imóvel aqui matriculado a **CHRISTIANE DAUD PEREIRA**, brasileira, proprietária de estabelecimento comercial, RG: 7.371.487-2 SSP/SP, CPF: 029.106.158-39, separada desde 17/12/2003, residente e domiciliada na Rua Oswaldo Damásio de Oliveira, nº 35, Bairro Alambique, Jarinu-SP, pelo preço de R\$ 1.150.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 150.010,00 com recursos próprios, quitados; e, o restante, R\$ 999.990,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, destinado à integralização do preço do imóvel. Foi

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLJSC-PDDSU-5G4WA-9NRSK>

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

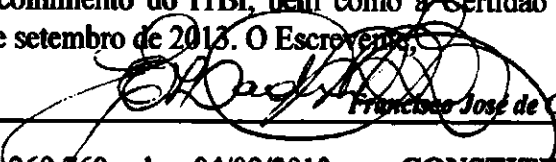
Prot.: 419735 - Mat.: 105975 - Página 04 de 05.

CNM- 120485 2 0405075-17

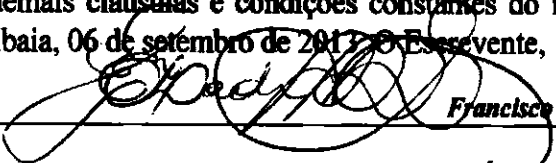
MATRÍCULA
105.975

FICHA
02

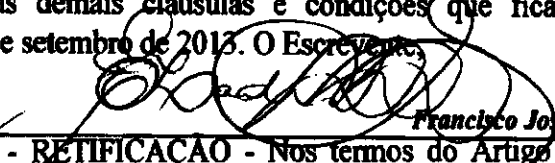
apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 06 de setembro de 2013. O Escrevente,


Francisco José de Camargo Viana

R.07/105.975 - Protocolo n. 269.760 de 04/09/2013 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.06, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento por esta concedido à compradora e devedora fiduciante **CHRISTIANE DAUD PEREIRA**, no valor de R\$ 999.990,00, destinado à integralização do preço do imóvel, pagos na conformidade da cláusula sexta do contrato. Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização: 346 meses; taxa anual de juros nominal: 9,0178%; efetiva: 9,4000% - Encargo inicial: Prestação: R\$ 10.404,89; Seguros: R\$ 750,99; Total: R\$ 11.155,88. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 02/10/2013. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.500.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 60 (sessenta) 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, 06 de setembro de 2013. O Escrevente,


Francisco José de Camargo Viana

Av.08/105.975 - Protocolo nº. 269.760 de 04/09/2013 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pela Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 02/09/2013, emitida por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, como devedora: **CHRISTIANE DAUD PEREIRA**, foi emitida a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, série 0913, nº 1.4444.0395205-3, Integral e Cartular, decorrente do financiamento concedido e registrado no R.07 desta matrícula. Valor do crédito R\$ 999.990,00. Valor da avaliação do imóvel R\$ 1.500.000,00, constando do instrumento as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante desta. Atibaia, 06 de setembro de 2013. O Escrevente,


Francisco José de Camargo Viana

★ **Av.09/105.975** - Ex-Offício - **RETIFICAÇÃO** - Nos termos do Artigo 213, I, a, da Lei
(continua na ficha 03) 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLJSC-PDDSU-5G4WA-9NRSK>

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.: 419735 - Mat.: 105975 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MATRÍCULA
105.975

FICHA
03

6.015/73, é feita esta averbação para constar que os REGISTROS ANTERIORES desta matrícula são: R.01 de 05/01/1978 na Matrícula nº 8.088; Av.01 de 02/11/1988 na Matrícula nº 50.890; Av.01 de 03/03/1989 na Matrícula nº 51.163; Av.05 de 11/04/2012 - Retificação Administrativa na Matrícula nº 52.354; e Av.02 - Desdobro, desta data, na Matrícula nº 105.463, e não como constou. Atibaia, 07 de agosto de 2014. O Escrevente,

Rafaela Abdo de Carvalho Couto
Rafaela Abdo de Carvalho Couto

Av.10/105.975 - Protocolo eletrônico n. 419.735 de 05/02/2025 - IN01328385C - **CANCELAMENTO DE CCI** - Fica cancelada a Av.08 nesta matrícula em virtude de autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL de 20/04/2026. Constatou declaração da credora de que a CCI não circulou. Atibaia, 12 de maio de 2026. O Escrevente, Selo digital: 120485331VW000768048RS267.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

Av.11/105.975 - Protocolo n. 419.735 de 05/02/2025 - IN01328385C - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A propriedade do imóvel aqui matriculado ficou consolidada, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97, na fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** já qualificada no R.07, conforme requerimento datado de 20/04/2026, instruído com a certidão de notificação a fiduciante CHRISTIANE DAUD PEREIRA, na qual consta que após transcorrido o prazo previsto no § 1º do art. 26, não houve a purgação da mora. Foi apresentada a guia de pagamento do ITBI nº 610/2024 no valor de R\$ 41.127,09 paga em 30/07/2024. Valor: R\$ 1.645.083,54. Atibaia, 12 de maio de 2026. O Escrevente, Selo digital: 120485331HD000768058VI26Y.

Arthur Henrique Celante
Arthur Henrique Celante

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o artigo 19 da Lei 6.015/73, estando de conformidade com o original arquivado neste registro e acompanha o título a que se refere. Esta certidão serve de filiação vintenária nos casos da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. O Escrevente, Pamela Pedroso Netto Rosset.

Atibaia-SP, 13 de maio de 2026.

Selo nº 1204853C3WL000768059VE26I
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/PLJSC-PDDSU-5G4WA-9NRSK>