



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.: 418669 - Mat.: 106376 - Página 01 de 05.

CNM: 120485.2.0106376-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

106.376

FICHA

01

C

**IMÓVEL:** LOTE A3 desdobrado do lote A, formado pela unificação dos lotes 01 a 04 desdobrados da Gleba A remanescente da Gleba desmembrada da Fazenda São José, no bairro do Itapetinga, perímetro urbano desta cidade de Atibaia-SP, com a área de 850,00 m<sup>2</sup>, medindo linearmente 25,00 metros de frente para a Avenida Nossa Senhora do Sion; 26,51 metros nos fundos, onde confronta com o lote A1; por 34,61 metros do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, onde confronta com o lote A4; e 32,36 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote A2.

**PROPRIETÁRIOS:** ANTONIO PAULO PEÇANHA MENDES, brasileiro, solteiro, supervisor de vendas, CPF 701.723.141-43; MARIA HELENA PEÇANHA MENDES, brasileira, solteira, professora, CPF 299.807.028-00; e JOÃO RICARDO PEÇANHA MENDES, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, CPF 314.966.908-18, residentes e domiciliados na Rua Nossa Senhora do Sion, 953, Beiral das Pedras, Atibaia-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.3 de 27/09/2010 nas matrículas 56.167 a 56.170, posterior matrícula 106.373 e Av.3 (desdobro) desta data, livro 02, registro geral.

Atibaia, 27 de junho de 2012.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 254.867 de 28/05/2012 reapresentado em 14/06/2012)

Emerson Luis Ladini

Av.01/106.376 - Ex-officio - **CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE** - Conforme Av.06 nas matrículas 56.167 a 56.170 o imóvel aqui matriculado encontra-se gravado com a **CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE**. Atibaia, 27 de junho de 2012. O Escrevente,

Emerson Luis Ladini

Av.02/106.376 - Protocolo n. 318.338 de 19/03/2018 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 01.036.009.03-0100324. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente,

Thiago Henrique Alonso Netto

★ Av.03/106.376 - Protocolo n. 318.338 de 19/03/2018 - **QUALIFICAÇÃO** - Pela Carteira de Identidade, o proprietário ANTONIO PAULO PEÇANHA MENDES é portador do RG nº

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJZY-653S9-NG9XR-TES3C>



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

MATRÍCULA  
**106.376**

FICHA  
**01**

27.234.111-3 SSP/SP. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente,

  
Thiago Henrique Alonso Netto

**Av.04/106.376** – Protocolo n. 318.338 de 19/03/2018 - **CASAMENTO/QUALIFICAÇÃO**  
- Pela certidão de casamento do Registro Civil de Atibaia-SP, matrícula nº 122903.01.55.2014.3.00004.113.0000651-70, a proprietária MARIA HELENA PEÇANHA MENDES, casou-se em 06/10/2014, pelo regime da comunhão parcial de bens, com MICHEL HENRIQUE PEDROSO, brasileiro, engenheiro de produção, RG 28.077.567-2 SSP/SP, CPF 303.603.948-17. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente,

  
Thiago Henrique Alonso Netto

**Av.05/106.376** – Protocolo n. 318.338 de 19/03/2018 - **CASAMENTO/QUALIFICAÇÃO**  
- Pela certidão de casamento do Registro Civil de Atibaia-SP, matrícula nº 122903.01.55.2012.3.00003.205.0000445-61, o proprietário JOÃO RICARDO PEÇANHA MENDES, portador do RG 34.328.340-2 SSP/SP, casou-se em 12/05/2012, pelo regime da comunhão parcial de bens, com JOANA D'ARC APARECIDA SALGADO, brasileira, fonoaudióloga, RG 34.371.107-2 SSP/SP, CPF 334.823.188-40, passando ela a assinar JOANA D'ARC APARECIDA SALGADO MENDES. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente,

  
Thiago Henrique Alonso Netto

**R.06/106.376** – Protocolo nº 318.338 de 19/03/2018 - **Título: VENDA E COMPRA -**  
**Forma do título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 15 de março de 2018, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 242, folhas 365/367. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitente(s):** 1º) ANTONIO PAULO PEÇANHA MENDES, atualmente residente e domiciliado à Rua António Norte, nº 11-3º Direito, Mina, Amadora, Portugal; 2º) MARIA HELENA PEÇANHA MENDES com anuência de seu marido MICHEL HENRIQUE PEDROSO, atualmente residentes e domiciliados à Rua Nossa Senhora do Sion, nº 985, Atibaia-SP; 3º) JOÃO RICARDO PEÇANHA MENDES com anuência de sua mulher JOANA D'ARC APARECIDA SALGADO MENDES, atualmente residentes e domiciliados à Farm Lane, Saint Joseph, nº 1.400, Michigan, Código Postal 49085, Estados Unidos-EUA, todos já qualificados.

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJZY-653S9-NG9XR-TES3C>



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.: 418669 - Mat.: 106376 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA  
**106.376**

FICHA  
**02**

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

**Adquirente(s):** MARINA GUIMARÃES NOCENTE, brasileira, solteira, engenheira civil, RG: 35.713.254-3 SSP/SP, CPF: 401.781.478-69, residente e domiciliada à Rua Juliana, nº 56, Jardim das Flores, Atibaia-SP. **Valor:** R\$ 127.500,00 do qual foi dado quitação. **Observações:** Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI no valor de R\$ 2.550,00 sobre o valor de R\$ 127.500,00 paga em 19/03/2018. Atibaia, 03 de abril de 2018. O Escrevente,

*Thiago Henrique Alonso Netto*

**R.07/106.376** - Protocolo eletrônico n. 378.900 de 22/07/2022 - AC001810117 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo contrato de empréstimo e pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, formalizado de acordo com o artigo 38 da Lei 9.514 de 20/11/1997 datado de 19/07/2022, contrato nº 0003162, tendo como devedora fiduciante/principal MARINA GUIMARÃES NOCENTE, já qualificada, 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 à COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI-CHP, CNPJ: 18.282.093/0001-50, NIRE nº 43300055990 JUCISRS, com sede à Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, Porto Alegre-RS, em garantia do financiamento por esta concedido no valor de R\$ 1.356.282,06, pagos na conformidade do contrato. Sistema de Amortização: Price; Nº de Parcelas: 168 meses; Taxa Mensal de Juros: 0,7169% a.m.; Taxa Efetiva de Juros: 8,9500% a.a.; Custo Efetivo Total (CET): 0,7835% a.m., e 8,8179% a.a.; Valor total da primeira prestação mensal: R\$ 7.756,53; Carência para pagamento da Primeira Prestação Mensal: 03 meses; Vencimento da primeira prestação mensal: 25/11/2022; Vencimento da última prestação mensal: 25/10/2036. O imóvel foi avaliado em R\$ 3.344.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9.514/97: 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, 09 de agosto de 2022. O Escrevente,  
Selo digital: 120485321DD000373387JO22G.

*Cláudio Bueno de Faria*

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJZY-653S9-NG9XR-TES3C>



Valide aqui  
este documento

Prot.: 418669 - Mat.: 106376 - Página 04 de 05.

MATRÍCULA  
**106.376**

FICHA  
**02**

**Av.08/106.376** – Protocolo eletrônico n. 378.900 de 22/07/2022 - AC001810117 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pela Cédula de Crédito Imobiliário datada de 29/07/2022, emitida pela COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI-CHP, como devedora: MARINA GUIMARÃES NOCENTE, foi emitida a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, série 202207, nº 0003162, Integral e Escritural, decorrente do financiamento concedido e registrado no R.07 desta matrícula. Prazo: 171 meses. Instituição custodiante: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI-CHP. Valor do crédito R\$ 1.346.282,06. Valor da avaliação do imóvel R\$ 3.344.000,00, constando do instrumento as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante desta. Atibaia, 09 de agosto de 2022. O Escrevente,

Selo digital: 120485331FV000373388EP22T.

  
Cláudio Bueno de Faria

**Av.09/106.376** – Ex-Officio - **RETIFICAÇÃO** - Retifica-se o R.07 para constar que o Custo Efetivo Total (CET) anual é de 9,8179% e na Av.08 a data da emissão da CCI é 19/07/2022 e não como constou. Atibaia, 24 de agosto de 2022. O Escrevente,

Selo digital: 1204853J4YF000378728MG22A.

  
Cláudio Bueno de Faria

**Av.10/106.376** – Protocolo n. 418.669 de 09/01/2025 - IN01314347C - **ALTERAÇÃO DO CREDOR – CESSÃO DE CRÉDITO** - Pelo requerimento de TRUE SECURITIZADORA S.A., instruído com declaração da B3 S.A BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ: 09.346.601/0001-25, com sede à Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, emitida em 30/12/2024, e pela declaração expedida em 03/01/2025 pela OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., já qualificada, na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº 08 nesta matrícula, verifica-se que a referida cédula possui o código B3 nº 22G01547814, e que em virtude de cessão de crédito, seu credor na data de 27/12/2024 é a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ: 12.130.744/0001-00, NIRE: 35300444957, com sede à Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP. Valor R\$ 1.356.282,06. Atibaia, 26 de setembro de 2025. O Escrevente,

★ Selo digital: 120485331PI000705455DX25F.

  
Arthur Henrique Celante

(continua na ficha 03) 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJ7ZY-653S9-NG9XR-TES3C>



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.: 418669 - Mat.: 106376 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA  
**106.376**

FICHA  
**03**

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

**Av.11/106.376** – Protocolo n. 418.669 de 09/01/2025 - IN01314347C - **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO** - Conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 31/12/2024, registrada na JUCESP sob nº 004.457/25-0 em 10/01/2025, a credora TRUE SECURITIZADORA S/A, teve a sua denominação alterada para **TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS S/A**, CNPJ: 12.130.744/0001-00, NIRE: 35300444957 JUCESP, com sede à Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP: Atibaia, 26 de setembro de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485331TP000705456AV255.

*Arthur Henrique Celante*  
Arthur Henrique Celante

**Av.12/106.376** – Protocolo eletrônico n. 418.669 de 09/01/2025 - IN01314347C - **CANCELAMENTO DE CCI** - Fica cancelada a Av.08 nesta matrícula em virtude de autorização da credora TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS S/A de 20/08/2025. Atibaia, 26 de setembro de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485331LW000705457NQ259.

*Arthur Henrique Celante*  
Arthur Henrique Celante

**Av.13/106.376** – Protocolo n. 418.669 de 09/01/2025 - IN01314347C - **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 **TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS S/A**, já qualificada, conforme requerimento datado de 20/08/2025, instruído com a certidão de notificação a fiduciante MARINA GUIMARÃES NOCENTE, 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 14727638/2025 no valor de R\$ 66.880,00 paga em 14/07/2025. Valor: R\$ 3.344.000,00 Atibaia, 26 de setembro de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 120485331DL000705458CI25Q.

*Arthur Henrique Celante*  
Arthur Henrique Celante

**CERTIFICO E DOU FÉ**, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **106376** 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, 30 de setembro de 2025.

Selo nº 1204853C3FO000705462CG25F  
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/CJ7ZY-653S9-NG9XR-TES3C>

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

ridigital



ONR