OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
Av. Vereador João Fernandes da Silva, nº 385, Vila Virginia – CEP: 08576-000
Itaquaquecetuba - SP - Telefone: (11) 4642-6006
www.cartorioriitaqua.com.br - E-mail: cartorioriitaqua@terra.com.br
Marcos da Costa - Oficial

CERTIFICA,

à pedido verbal de parte interessada, que revendo o livro nº 2 Registro Geral, do Setor de Registro de Imóveis desta Unidade, verificou constar a matrícula do teor seguinte: ---------

CNM 120907.2.0035982-71

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 35.982 | ficha 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

Itaquaquecetuba, 09 de Maio de 2024

M.23.615/Apto.67 da torre 01

IMÓVEL: O apartamento nº 67 da Torre 01 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 6º pavimento, Tipo "B", do empreendimento denominado "CONVIVA RESIDENCIAL ITAQUÁ II", situado na Rua Oswaldo Cruz, nº 811, Município de Itaquaquecetuba, contendo uma área privativa total de 56,49m², nesta incluída uma vaga de garagem, área de uso comum total de 11,33m², área real total de 67,82m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,00395, estando vinculada a este apartamento o direito de uso de 01 vaga de estacionamento.

CONTRIBUINTE: 44433-43-10-0623-00-000-1.

PROPRIETÁRIA: HABRAS ITAPUÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 29.287.346/0001-02, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE nº 35235148821, com sede neste Município de Itaquaquecetuba-SP, na Rua Carlos Barbosa da Silva, nº 10, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.23.615, de 28/03/2019, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob nº 04, em 02/07/2019, na referida matrícula.

Selo Digital: 1209073140052453C2N8IV21Z.

O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.

matrícula	ficha
35.982	01 verso

AV-1/ 35982 , em 13 de maio de 2021.
Selo Digital: 1209073J40052453XFGSMU21N.

(trasladamento) Conforme registro feito sob nº 7, em 21/10/2020, na matrícula nº 23.615 deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, por instrumento particular de 25/08/2020, com força de escritura pública, a proprietária, **HABRAS ITAPUÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, deu as frações ideais do terreno correspondente as 126 unidades autônomas, localizadas nos 02 blocos (Torres 01 e 02), em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, para garantir a abertura de crédito pela Caixa Econômica Federal-CEF, no valor de **R$9.934.047,82**, com recursos do FGTS/PMCMV, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **"CONVIVA RESIDENCIAL ITAQUÁ II"**, em relação as 126 unidades autônomas localizadas nos 02 Blocos (Torres 01 e 02), cujo prazo de amortização é de 24 meses, calculados pelo Sistema de Amortização Constante "SAC", a contar do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico - financeiro do empreendimento para o término da obra. Durante a fase da construção serão devidos, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de

(continua na ficha 02)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.

CNM 120907.2.0035982-71

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 35.982 | ficha 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

Itaquaquecetuba, 09 de Maio de 2024

M.23.615/Apto.67 da torre 01

atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas do FGTS, na data de aniversário do presente instrumento. O imóvel em apreço foi avaliado em R$22.511.000,00. As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:_____(Marcos da Costa).

35982

AV-2/_____, em 13 de maio de 2021.
Selo Digital: 1209073310052453RAH6QE214.

Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av.1, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, contida no instrumento particular de 09/04/2021, com força de escritura pública. O Oficial Delegado:----------
_____(Marcos da Costa).

35982

R-3/_____, em 13 de maio de 2021.
Selo Digital: 1209073210052453 8OMQTM212.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.2, a proprietária, **HABRAS ITAPUÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, com sede neste Município de Itaquaquecetuba-SP, atualmente na Rua Carlos Barbosa da Silva, nº 10, conjunto 22, Centro, **TRANSMITIU** por venda feita a **CHARLES JUSTINO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, estivador, carregador, embalador e assemelhados, RG nº 64.804.303-4-SSP/SP, CPF/MF nº 045.643.995-19, residente

(continua no verso)

matrícula 35.982 | ficha 02 verso

e domiciliado em Guarulhos-SP, na Rua 10 Conjunto Marco Freire, nº 27, Bairro dos Pimentas, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00395, correspondente a futura unidade autônoma, pelo preço de R$180.000,00, sendo R$21.933,60 referentes à recursos próprios, R$12.080,84, referentes à recursos da conta vinculada do FGTS, R$3.722,00 referentes ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, R$13.000,00 referentes à recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e R$129.263,56 referentes ao financiamento concedido pela CEF. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

R-4/35982, em 13 de maio de 2021.

Selo Digital: 1209073210052453XM30JB21E.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.2, o proprietário, **CHARLES JUSTINO DOS SANTOS**, solteiro, maior, já qualificado, confessou ser devedor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, da dívida de R$129.263,56, correspondente a um financiamento para aquisição da fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00395, correspondente a futura unidade autônoma, pactuado segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS e condições do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA (origem dos recursos = FGTS/União), e, com o escopo de

(continua na ficha 03)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.

CNM 120907.2.0035982-71

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 35.982 | ficha 03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

Itaquaquecetuba, 09 de Maio de 2024

M.23.615/Apto.67 da torre 01

garantir esta dívida, ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, à credora, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00395, correspondente a futura unidade autônoma, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal n° 9.514, de 20/11/1997. A dívida deverá ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização "PRICE", com juros à taxa anual nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, cujo encargo mensal total inicial é de R$779,68, com vencimento em 09/05/2021, e as demais nos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustadas nas épocas e condições pactuadas no título, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Para fins de leilão extrajudicial e da Garantia Fiduciária, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00395, correspondente à futura unidade autônoma foi avaliada em R$180.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do processo de execução contratual. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O título objetivado foi prenotado sob n° 52.453, em 05/05/2021. O Oficial Delegado:----------

_____(Marcos da Costa).

(continua no verso)

matrícula	ficha
35.982	03 verso

AV-5/35982, em 09 de maio de 2024.
Selo Digital: 1209073J4000000012836724C.

À vista do requerimento datado de 08/04/2024, sob forma de documento eletrônico, procedo à presente averbação para constar que: **a)** o apartamento residencial objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação nº 259 na matrícula nº 23.615, na qual foi registrada sob nº 260 a especificação e instituição de condomínio correspondente, e **b)** a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo na ordem o nº **35982**. O título objetivado foi prenotado sob nº 65.385, em 09/04/2024. O Oficial Delegado:_____
(Marcos da Costa)

AV-6/35982, em 30 de setembro de 2026.
Selo Digital: 1209073310000000237160260.

À vista do requerimento datado de 11/09/2026, sob forma de documento eletrônico, procedo à presente averbação para constar que: a) o imóvel objeto desta matrícula passou a ser lançado pelo contribuinte nº 44433-43-10-0623-01-054-1, conforme certidão nº 15113/2026, emitida em 01/09/2026, pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, e b) o CEP do imóvel objeto desta matrícula é 08579-030, conforme Consulta à base de dados dos Correios. A Substituta Designada:--------
_____(Maria Nequiciane Silva de Faria).

(continua na ficha 04)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.

CNM 120907.2.0035982-71

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

matrícula	ficha
35.982	04

Itaquaquecetuba, 30 de Setembro de 2026

AV-7/35982, em 30 de setembro de 2026.

Selo Digital: 1209073310000000023716126M.

À vista do mesmo requerimento mencionado na Av.6, procedo à presente averbação para constar que, em razão de ter sido realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, parágrafo 7° da Lei Federal n° 9.514/97, em face do devedor fiduciante, **CHARLES JUSTINO DOS SANTOS**, solteiro, maior, já qualificado, sem que tenha havido a purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE n° 53500000381, já qualificada, ficando, em consequência, cancelada a alienação fiduciária registrada sob n° 4. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal n° 9.514/97. Valor da consolidação: R$193.340,70. Valor Venal 2026: R$39.561,69. O título objetivado foi prenotado sob n° 76.387, em 12/05/2026. A Substituta Designada:-------
(Maria Nequiciane Silva de Faria).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

CERTIFICA que, a presente certidão foi emitida em meio digital, de acordo com os itens 356 e seguintes do capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo e nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, sendo cópia digital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES. As buscas relativas a este pedido abrangem os atos praticados até o último dia útil anterior à data de expedição desta certidão.

O referido é verdade e dou fé.

Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 78.229 em 17/09/2026, título referente ao imóvel desta matrícula.

Itaquaquecetuba - SP, quarta-feira, 30 de setembro de 2026.

Maria Eduarda Souza Galdino - Escrevente
Assinado Digitalmente
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	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 conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1209073C3000000023716326Y
Protocolo: 76387 / Protocolo ONR: IN01597249C

Para lavrar escritura os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA: pertenceu anteriormente a 01/01/1977 à Comarca de Suzano e até 14/08/2005 à Comarca de Poá.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Maria Eduarda Souza Galdino (CPF ***.092.548-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JCR6B-FJDBJ-AD7E8-CTZFT.