

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.cartorioriitagua.com.br - E-mail: cartorioriitagua@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 120907.2.0021127-16

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

21.127

01

Itaquaquecetuba, 03 de agosto de 2017

M.5.425/Apto.44 Bloco 12

IMÓVEL: O apartamento nº 44 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 4º pavimento, do Bloco 12, do "VEREDAS DE ITAQUÁ", situado na Rua Neptuno, nº 222, Município de Itaquaquecetuba, contendo uma área privativa de 38,720m², uma área comum de 46,742m², perfazendo a área total de 85,462m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade e fração ideal de 0,0042190%.

CONTRIBUINTE: 44434-64-20-0001-00-000-1.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/M.5.425, de 23/06/2015, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, cuja incorporação imobiliária foi registrada, em 20/06/2016, sob nº 5 na referida matrícula.

O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

R-1/21127, em 17 de março de 2017.

Por instrumento particular de 30/11/2016, com força de escritura pública, a proprietária, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu a fração ideal de 0,0042190%, correspondente a futura unidade autônoma, em

(continua no verso)

matricula	ficha
21.127	01
	verso

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\$8.195.773,27**, com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento "**VEREDAS DE ITAQUÁ**", cujo prazo de amortização é de 24 meses a contar do dia 1º 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, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,3001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas do FGTS, na data de aniversário do presente instrumento. A fração ideal de 0,0042190% em apreço foi avaliada em R\$11.920.000,00 (incluindo mais 79 frações ideais do empreendimento Veredas de Itaquá). As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O título objetivado foi prenotado sob nº 36.174, em 17/02/2017. O Oficial Delegado:-

(Marcos da Costa).

(continua na ficha 02)

**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.cartoriointaqua.com.br - E-mail: cartoriointaqua@terra.com.br

Marcos da Costa - Oficial

CNM 120907.2.0021127-16

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

21.127

02

Itaquaquecetuba, 03 de agosto de 2017

M.5.425/Apto.44 Bloco 12

AV-2/21127, em 19 de maio de 2017.

Fica **CANCELADA** a hipoteca registrada sob nº 1, por
autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -
CEF**, contida no instrumento particular de 24/02/2017, com
força de escritura pública. O Oficial Delegado:-----
(Marcos da Costa).

R-3/21127, em 19 de maio de 2017.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.2, a
proprietária, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já
qualificada, representada por sua procuradora Meire Costa
Rocha de Brito, brasileira, solteira, coordenadora de ciclo
financeiro, RG nº 30.575.699-0-SSP/SP, CPF/MF nº
222.681.838-31, nos termos da procuração lavrada em
04/10/2016, no 21º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, Lvº
3607, fls. 133/138, **TRANSMITIU** por venda feita a 1) **FELIPE
JOSÉ RIBEIRO**, RG nº 37.357.410-1-SSP/SP, CPF/MF nº
471.306.768-76, e a 2) **STEPHANY CRISTINA FERREIRA SILVA**, RG
nº 38.255.097-3-SSP/SP, CPF/MF nº 463.384.938-70, sendo
ambos brasileiros, solteiros, maiores, vendedores,
residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Vidal
Prader, nº 25, casa 03, Jardim Cardoso, a fração ideal de
coeficiente de proporcionalidade de 0,0042190%,
correspondente a futura unidade autônoma, pelo preço de
R\$149.000,00, sendo R\$27.395,04 referentes a recursos

(continua no verso)

matrícula	ficha
21.127	02
	verso

próprios já pagos em moeda corrente, R\$2.405,00 referentes a recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto (complemento) e R\$119.199,96 referentes ao financiamento concedido pela CEF. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

R-4/ 21127, em 19 de maio de 2017.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.2, os proprietários, **1) FELIPE JOSÉ RIBEIRO, 2) STEPHANY CRISTINA FERREIRA SILVA**, ambos solteiros, maiores, já qualificados, confessaram-se devedores da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, da dívida de R\$119.199,96 correspondente a um financiamento para aquisição da fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,0042190%, 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 Minha Casa, Minha Vida - PMCMV (origem dos recursos = FGTS), e, com o escopo de garantir esta dívida, ALIENAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, à credora, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,0042190%, correspondente a futura unidade autônoma, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 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 "TP -

(continua na ficha 03)

**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.cartorioriitagua.com.br - E-mail: cartorioriitagua@terra.com.br

Marcos da Costa - Oficial

CNM 120907.2.0021127-16

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

21.127

03

Itaquaquecetuba, 03 de agosto de 2017

M.5.425/Apto.44 Bloco-12

Tabela Price", com juros à taxa anual nominal de 7,0000% e efetiva de 7,2290%, cujo encargo mensal total inicial é de R\$813,76, com vencimento em 24/03/2017 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 0,0042190%, correspondente a futura unidade autônoma em apreço foi avaliada em R\$149.000,00, 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 as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O título objetivado foi prenotado sob nº 37.115, em 17/05/2017. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

AV-5/21127, em 03 de agosto de 2017.

À vista do requerimento datado de 19/06/2017, procedo à presente averbação para constar que: **a)** o apartamento residencial objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação nº 41 na matrícula nº 5425, na qual foi registrada sob nº 42 a especificação e instituição de

(continua no verso)

matrícula	ficha
21.127	03
	verso

condomínio correspondente, e **b)** a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo na ordem o nº 21127. O título objetivado foi prenotado sob nº 37.834, em 25/07/2017. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

AV-6/21127, em 09 de fevereiro de 2026.

Selo Digital: 120907331000000020711226V.

À vista do requerimento datado de 28/01/2026, 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 44434-64-20-0001-12-020-3, conforme certidão nº 2183/2026, emitida em 02/02/2026, pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, e b) o CEP do imóvel objeto desta matrícula é 08597-040, conforme Consulta a Base de Dados dos Correios. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

AV-7/21127, em 09 de fevereiro de 2026.

Selo Digital: 120907331000000020711326T.

À vista do mesmo requerimento mencionado na Av.6, procedo à presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, em face dos devedores fiduciários, **1) FELIPE JOSÉ RIBEIRO,** e **2) STEPHANY CRISTINA FERREIRA SILVA,** ambos

(continua na ficha 04)

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.cartorioriitagua.com.br - E-mail: cartorioriitagua@terra.com.br

Marcos da Costa - Oficial

CNM 120907.2.0021127-16

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

21.127

04

Itaquaquecetuba, 9 de Fevereiro de 2026

solteiros, maiores, já qualificados, sem que houvesse 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 nº 53500000381, já qualificada, ficando, em consequência, cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 4. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor da consolidação: R\$158.892,41. Valor Venal 2026: R\$33.553,43. O título objetivado foi prenotado sob nº 73.698, em 30/10/2025. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

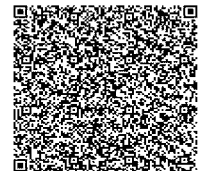
CERTIFICA que, a presente certidão foi emitida em meio digital, de acordo com os itens 356 e seguintes do capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo e nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, sendo cópia digital de inteiro 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.

Itaquaquecetuba - SP, segunda-feira, 9 de fevereiro de 2026.

Jorge Luis Reis de Menezes - Escrevente

Assinado Digitalmente

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.



Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	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 conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1209073C3000000020724726W

Protocolo: 73698 / Protocolo ONR: IN01479200C

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.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9GQND-FG9B5-KNV6V-MS3RJ

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

Jorge Luis Reis De Menezes (CPF ***.044.448-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/9GQND-FG9B5-KNV6V-MS3RJ>

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

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