

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 120907.2.0036043-82

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

36.043

01

Itaquaquecetuba, 09 de Maio de 2024

M.23.615/Apto. 65 da Torre 02

IMÓVEL: O apartamento nº 65 da Torre 02 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 6º pavimento, Tipo "A", do empreendimento denominado "CONVIVA RESIDENCIAL ITAQUÁ II", situado na Rua Oswaldo Cruz, nº 811, Município de Itaquaquecetuba, contendo uma área privativa total de 56,73m², nesta incluída uma vaga de garagem, área de uso comum total de 11,38m², área real total de 68,11m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,00397, 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: 1209073140052450TY8TK821C.

O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

(continua no verso)

matrícula	ficha
36.043	01
	verso

AV-1/ 36043 , em 13 de maio de 2021.

Selo Digital: 1209073J40052450DMEA9V21C.

(trasladamento) Conforme registro feito sob nº 8, 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 03 e 04), 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\$8.631.191,00**, 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 03 e 04), 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)

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 120907.2.0036043-82

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

36.043

02

Itaquaquecetuba, 09 de Maio de 2024

M.23.615/apto-65 da torre 02

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\$22.471.000,00. As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

AV-2/ 36043, em 13 de maio de 2021.

Selo Digital: 1209073310052450Z50DOX21E.

Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av.1, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, contida no instrumento particular de 05/04/2021, com força de escritura pública. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

R-3/ 36043, em 13 de maio de 2021.

Selo Digital: 12090732100524502WZ6KB21M.

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 **LUCAS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG nº 56.891.424-7-SSP/SP, CPF/MF nº

(continua no verso)

matrícula	ficha
36.043	02
	verso

472.779.818-20, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Freguesia de São Romão, nº 996, casa 02, Vila Seabra, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00397, correspondente a futura unidade autônoma, pelo preço de R\$180.000,00, sendo R\$29.121,86 referentes à recursos próprios, R\$9.405,00 referentes ao 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\$128.473,14 referentes ao financiamento concedido pela CEF. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

R-4/ 36043, em 13 de maio de 2021.

Selo Digital: 1209073210052450AUWB5021C.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.2, o proprietário, **LUCAS SANTOS**, solteiro, maior, já qualificado, confessou ser devedor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, da dívida de R\$128.473,14, correspondente a um financiamento para aquisição da fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00397, 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 garantir esta dívida,

(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.cartorioriitaqua.com.br - E-mail: cartorioriitaqua@terra.com.br

Marcos da Costa - Oficial

CNM 120907.2.0036043-82

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

36.043

03

Itaquaquecetuba, 09 de Maio de 2024

M.23.615/Apto. 65 da torre 02

ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, à credora, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00397, 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 "PRICE", com juros à taxa anual nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, cujo encargo mensal total inicial é de R\$749,98, com vencimento em 05/05/2021, 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 0,00397, correspondente à futura unidade autônoma foi avaliada em R\$182.000,00, 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 nº 52.450, em 05/05/2021. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

(continua no verso)

matrícula	ficha
36.043	03
	verso

AV-5/36043, em 09 de maio de 2024.

Selo Digital: 1209073J4000000012842924A.

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 36043. O título objetivado foi prenotado sob nº 65.385, em 09/04/2024. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

AV-6/36043, em 08 de janeiro de 2026.

Selo Digital: 1209073310000000203698265.

À vista do requerimento datado de 29/12/2025, sob forma de documento eletrônico, e da Consulta à base de dados dos Correios, procedo à presente averbação para constar que o CEP do imóvel objeto desta matrícula é 08579-030. A Substituta Designada: _____

(Maria Nequiciane Silva de Faria)

AV-7/36043, em 08 de janeiro de 2026.

Selo Digital: 1209073310000000203699263.

(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 120907.2.0036043-82

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

36.043

04

Itaquaquecetuba, 8 de Janeiro de 2026

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 do devedor fiduciante, **LUCAS SANTOS**, solteiro, maior, já qualificado, 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\$192.944,80. Valor Venal Área Maior 2025: R\$12.894.189,08. O título objetivado foi prenotado sob nº 72.330, em 23/07/2025. A Substituta Designada:

(Maria Nequiciane Silva de Faria)

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, quinta-feira, 8 de janeiro 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\$ 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: 1209073C3000000020386826K

Protocolo: 72330 / Protocolo ONR: IN01422925C

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: LTAD7-4U6LW-FU3FY-WS8GX

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/LTAD7-4U6LW-FU3FY-WS8GX>

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

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