



**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.cartorioregistratario.com.br - E-mail: cartorioregistratario@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 120907.2.0034084-42

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

34.084

01

Itaquaquecetuba, 27 de abril de 2023

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Calmon Viana, designado lote 07-B na planta de desdobro, parte do lote 07 da quadra 15, do Jardim do Vale, Município de Itaquaquecetuba, medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 08, do lado esquerdo com o lote 07-A e nos fundos com parte do lote 19.

CONTRIBUINTE: 44461-44-38-0288-00-000-2.

PROPRIETÁRIO: R2J INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA- EPP, CNPJ/MF nº 28.015.173/0001-00, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE nº 35230618447, com sede em Guarulhos-SP, na Rua Marlene Maria de Jesus, nº 48, Jardim São Geraldo.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/M.27.470, de 04/11/2020, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP.

Selo Digital: 1209073110060940977J6Z23L.

O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

AV-1/34084, em 27 de abril de 2023.

Selo Digital: 1209073J40060940XXTUUQ23Y.

(continua no verso)

Página 1 de 6

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 29/09/2025 09:55

Certificação emitida pelo SEI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula

34.084

ficha

01

verso

À vista do requerimento datado de 03/03/2023, instruído com o Alvará de Desdobro de Lote n° 054/2021, expedido em 18/03/2021 (revalidado em 03/04/2023), pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, procedo à presente averbação para constar que a abertura da presente matrícula é resultante do desdobro do imóvel constante da matrícula n° 27470. O título objetivado foi prenotado sob n° 60.940, em 19/04/2023. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

AV-2/34084, em 27 de abril de 2023.

Selo Digital: 1209073310060941LMQYKV23P.

À vista do requerimento datado de 03/03/2023, e do habite-se n° 17/2023, expedido em 16/02/2023, pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, procedo à presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi construído um prédio residencial, com 63,63m², que recebeu o n° 133 da Rua Calmon Viana, o qual se encontra regularizado junto a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - Ministério da Economia, nos termos da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos - Aferição n° 90.005.13175/79-001, expedida em 03/03/2023, confirmada por nós na INTERNET. O título objetivado foi prenotado sob n° 60.941, em 19/04/2023. 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.cartorioriitagua.com.br - E-mail: cartorioriitagua@terra.com.br

Marcos da Costa - Oficial

CNM 120907.2.0034084-42

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

34.084

02

Itaquaquecetuba, 24 de Abril de 2024

R-3/34084, em 24 de abril de 2024.

Selo Digital: 120907321000000012516424R.

Por instrumento particular de 12/03/2024, com força de escritura pública, a proprietária, **R2J INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA - EPP**, já qualificada, **TRANSMITIU** por venda feita a **FELIPE DA CRUZ ROCHA**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 37.601.944-X-SSP/SP, CPF/MF nº 402.795.238-31, residente e domiciliado neste Município de Itaquaquecetuba-SP, na Rua Roosevelt, nº 01, Jardim do Vale, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$320.000,00, sendo R\$80.000,00 referentes à recursos próprios e R\$240.000,00 referentes ao financiamento concedido pela CEF. O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

R-4/34084, em 24 de abril de 2024.

Selo Digital: 120907321000000012516524P.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.3, o proprietário, **FELIPE DA CRUZ ROCHA**, solteiro, maior, já qualificado, confessou ser devedor 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, da dívida de R\$240.000,00, correspondente a um financiamento para aquisição do imóvel matriculado, pactuado segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, do

(continua no verso)

matrícula

34.084

ficha

02
verso

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, ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, à credora, o imóvel objetivado, 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 420 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo sistema de amortização "PRICE", com juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano e 0,6800% ao mês e efetiva de 8,4722% ao ano e 0,6800% ao mês, cujo encargo mensal total inicial é de R\$1.818,48, com vencimento em 12/04/2024, e as demais nos meses subsequentes, sendo que a atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica. Para fins de leilão extrajudicial e da Garantia Fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R\$300.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 15 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 65.002, em 28/03/2024. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

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

Marcos da Costa - Oficial

CNM 120907.2.0034084-42

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

34.084

03

Itaquaquecetuba, 24 de Setembro de 2025

AV-5/34084, em 24 de setembro de 2025.

Selo Digital: 1209073310000000184690257.

À vista do requerimento datado de 01/09/2025, sob forma de documento eletrônico, e a Consulta a Base de Dados dos Correios, procedo à presente averbação para constar que o CEP do imóvel objeto desta matrícula é 08595-580. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

AV-6/34084, em 24 de setembro de 2025.

Selo Digital: 1209073310000000184691255.

À vista do mesmo requerimento mencionado na Av.5, 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, **FELIPE DA CRUZ ROCHA**, 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\$302.664,72. Valor Venal 2025: R\$41.899,17. O título objetivado foi prenotado sob nº

(continua no verso)

Certificado e validado por SPC
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

matrícula

34.084

ficha

03
verso

71.990, em 30/06/2025. 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, quarta-feira, 24 de setembro de 2025.

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: 1209073C3000000018475425H

Protocolo: 71990 / Protocolo ONR: IN01406582C

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.