

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 120907.2.0023048-73

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.099-7

matrícula

23.048

ficha

01

Itaquaquecetuba, 04 de abril de 2018

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Coronel João Sá, designado lote 01-A na planta de desdobro, parte do lote 01 da quadra 48, do Parque Residencial Scaffid, Município de Itaquaquecetuba, medindo 10,65m de frente, por 13,00m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, e 10,93m do lado esquerdo, tendo nos fundos 10,45m, encerrando a área de 125,03m², confrontando do lado direito com o lote 01-B, do lado esquerdo com parte do lote 38 e nos fundos com parte do lote 02.

CONTRIBUINTE: 44441-41-77-0220-00-000-2.

PROPRIETÁRIOS: RENATO ADRIANO LOPES, empreiteiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com FERNANDA VIEIRA DOS SANTOS, do lar, brasileiros, RG nºs 27.342.819-6-SSP/SP e 49.481.798-SSP/SP, CPF/MF nºs 227.230.088-00 e 368.196.098-41, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Carlos Belmiro Correia, nº 790, Parque Peruche.

REGISTRO ANTERIOR: R.1./M.20.754, de 06/07/2017, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP.

O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

(continua no verso)

Página 1 de 12



matrícula	ficha
23.048	01
	verso

AV-1/23048, em 04 de abril de 2018.

À vista do requerimento datado de 23/03/2018, instruído com o Alvará de Desdobro de Lote nº 274/2017, expedido em 15/05/2017 (revalidado em 14/03/2018), 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 nº 20754. O título objetivado foi prenotado sob nº 40.241, em 26/03/2018. O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

R-2/23048, em 19 de agosto de 2019.

Selo Digital: 1209073210045526748DND19H.

Por escritura de 03/06/2019, lavrada no 4º Tabelião de Notas do Município de Guarulhos-SP, Lvº 962, fls. 263/266, os proprietários, **RENATO ADRIANO LOPES**, pintor, e sua mulher **FERNANDA VIEIRA DOS SANTOS**, analista de crédito, já qualificados, **TRANSMITIRAM** por venda feita a **LUCIANA JESUINA RIBEIRO**, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 56.940.733-3-SSP/SP, CPF/MF nº 229.441.008-40, residente e domiciliada em Arujá-SP, na Rua Parque da Tijuca, nº 55, Condomínio Real Park, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$74.000,00. Valor Venal 2019: R\$6.279,48. O título objetivado foi prenotado sob nº 45.526, em 05/08/2019. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

(continua na ficha 02)

Página 2 de 12



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
Marcos da Costa
OFICIAL

CNM 120907.2.0023048-73

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

23.048

02

Itaquaquecetuba, 04 de novembro de 2019

AV-3/23048, em 04 de novembro de 2019.

Selo Digital: 12090733100466196RI0HW19G.

À vista do requerimento datado de 23/10/2019, e do alvará de regularização nº 594/2019, expedido em 14/10/2019, pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, procedo à presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi construído um prédio residencial, com 151,68m², que recebeu o nº 18 da Rua Coronel João Sá. O título objetivado foi prenotado sob nº 46.619, em 23/10/2019. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

R-4/23048, em 28 de julho de 2020.

Selo Digital: 1209073210049007XX71VP20J.

Por escritura de 06/03/2020, lavrada no 4º Tabelião de Notas do Município de Guarulhos-SP, Lvº 981, fls. 315/326, sob forma de documento eletrônico, a proprietária, **LUCIANA JESUIBA RIBEIRO**, solteira, maior, já qualificada, assistida por **MANOEL DE SOUSA LOPES**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 56.940.730-8-SSP/SP, CPF/MF nº 621.493.855-20, residentes e domiciliados em Arujá-SP, na Rua Parque da Tijuca, nº 55, Condomínio Real Park, quem mantém união estável, **TRANSMITIU** por venda feita a **JOSÉ ADRIANO DA SILVA**, encarregado de seção, e sua mulher **SUELY PEREIRA DA SILVA**, atendente, brasileiros, casados sob o

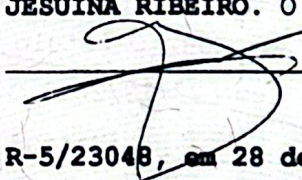
(continua no verso)

Página 3 de 12



matricula	ficha
23.048	02
	verso

regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, RG nºs 24.861.485-SSP/SP e 26.763.348-8-SSP/SP, CPF/MF nºs 166.176.608-03 e 169.223.488-93, residentes e domiciliados neste Município de Itaquaquecetuba-SP, na Rua Serra dos Aimorés, nº 39, Jardim Paineira, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$214.500,00, valor esse referente ao financiamento concedido pela credora **LUCIANA JESUINA RIBEIRO**. O Escrevente Substituto:-----

 (Gilberto da Silva Casimiro).

R-5/23048, em 28 de julho de 2020.

Selo Digital: 1209073210049007OFYFN720J.

Pela mesma escritura mencionada no R.4, os proprietários, **JOSÉ ADRIANO DA SILVA** e sua mulher **SUELY PEREIRA DA SILVA**, já qualificados, confessaram-se ser devedores da credora **LUCIANA JESUINA RIBEIRO**, solteira, maior, já qualificada, para garantir a dívida no valor de R\$214.500,00, correspondente a um financiamento para aquisição do imóvel matriculado, ALIENAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, a 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 em 143 prestações mensais e consecutivas, no valor de R\$1.500,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 10/04/2020, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação, mediante transferência bancaria, em favor da credora, reajustadas

(continua na ficha 03)

Página 4 de 12



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
Marcos da Costa
OFICIAL

CNM 120907.2.0023048-73

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

matricula

ficha

23.048

03

Itaquaquecetuba, 28 de julho de 2020

pelo índice IGPM, ou outro se o mesmo for extinto, por outro índice criado para substituí-lo. Para fins de leilão extrajudicial e da Garantia Fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R\$214.500,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 03 meses, contados a partir da data de vencimento da parcela não paga. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições e encargos previstos na presente escritura. O título objetivado foi prenotado sob nº 49.007, em 15/07/2020. O Escrevente Substituto:

(Gilberto da Silva Casimiro)

R-6/23048, em 20 de abril de 2023.

Selo Digital: 1209073210060853QAJP7Z232.

Por escritura de 24/02/2023, lavrada no 4º Tabelião de Notas do Município de Guarulhos-SP, Lvº 1061, fls. 090/094, os proprietários, **JOSÉ ADRIANO DA SILVA** e sua mulher **SUELY PEREIRA DA SILVA**, já qualificados, deram em pagamento os seus direitos eventuais do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do parágrafo 8º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, sem observância dos procedimentos previstos no artigo 27, da Lei nº 9.514/97, os credores fiduciários: **LUCIANA JESUINA RIBEIRO** e seu companheiro **MANOEL DE SOUSA LOPES**, ambos solteiros, maiores, que mantém uma união estável, já

(continua no verso)

Página 5 de 12



matricula	ficha
23.048	03
	verso

qualificados, atualmente residentes e domiciliados em Guarulhos-SP, na Rua Silvestre Vasconcelos Calmon, nº 486, apto. 1702, bloco A, Edifício Leonardo Da Vinci o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$214.500,00. Valor Venal 2023: R\$93.016,66. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

AV-7/23048, em 20 de abril de 2023.

Selo Digital: 1209073310060853XSNUB723V.

À vista da mesma escritura mencionada no R.6, procedo à presente averbação para constar que em virtude da dação em pagamento, objeto do R.6 da presente matrícula, fica a propriedade consolidada em favor dos credores fiduciários, **LUCIANA JESUINA RIBEIRO** e seu companheiro **MANOEL DE SOUSA LOPES**, ambos solteiros, maiores, que mantém uma união estável, já qualificados, ficando, em consequência, cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 5. Valor Venal 2023: R\$93.016,66. O título objetivado foi prenotado sob nº 60.853, em 12/04/2023. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

R-8/23048, em 12 de maio de 2023.

Selo Digital: 1209073210060854MTAHBJ23J.

Por escritura de 31/03/2023, Lvº 1061, fls. 302/313, e

(continua na ficha 04)

Página 6 de 12



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
Marcos da Costa
OFICIAL

CNM 120907.2.0023048-73

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

23.048

04

Itaquaquecetuba, 12 de maio de 2023

escritura de retificação e ratificação de 03/05/2023, Lvº 1065, fls. 077/079, ambas lavradas no 4º Tabelião de Notas do Município de Guarulhos-SP, os proprietários, **LUCIANA JESUINA RIBEIRO** e seu companheiro **MANOEL DE SOUSA LOPES**, ambos solteiros, maiores, que mantém união estável, já qualificados, **TRANSMITIRAM** por venda feita a **FERNANDO GOMES DA SILVA**, motorista, e sua mulher **ROSANA CARNEIRO DA SILVA**, assistente financeiro, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, RG nºs 35.476.455-X-SSP/SP e 44.473.530-6-SSP/SP, CPF/MF nºs 287.308.188-00 e 230.844.408-83, residentes e domiciliados em Guarulhos-SP, na Rua Olho D'Água do Casado, nº 60, Jardim Carvalho, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$380.000,00, sendo R\$45.000,00 através de transferência bancária e R\$335.000,00 referentes ao financiamento concedido pelos credores **LUCIANA JESUINA RIBEIRO** e seu companheiro **MANOEL DE SOUSA LOPES**. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

R-9/23048, em 12 de maio de 2023.

Selo Digital: 1209073210060854QP6TN923B.

Pelas mesmas escrituras mencionadas no R.8, os proprietários, **FERNANDO GOMES DA SILVA** e sua mulher **ROSANA CARNEIRO DA SILVA**, já qualificados, confessaram-se devedores dos credores **LUCIANA JESUINA RIBEIRO** e seu companheiro **MANOEL DE SOUSA LOPES**, ambos solteiros,

(continua no verso)

Página 7 de 12



matricula

23.048

ficha

04

verso

maiores, já qualificados, para garantir a dívida no valor de R\$335.000,00, correspondente a um financiamento para aquisição do imóvel matriculado, ALIENAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, aos credores, 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 paga da seguinte forma, sendo uma parcela no valor de R\$45.000,00, com vencimento em 30/04/2023, e o valor de R\$290.000,00 por meio de 300 prestações mensais e consecutivas, descritas a seguir: a parcela 1 no valor de R\$1.294,88; a parcela 2 no valor de R\$1.291,13; a parcela 3 no valor de R\$1.288,96; a parcela 4 no valor de R\$1.286,77; a parcela 5 no valor de R\$1.284,56; a parcela 6 no valor de R\$1.282,33; a parcela 7 no valor de R\$1.280,08; a parcela 8 no valor de R\$1.277,82; a parcela 9 no valor de R\$1.275,54; a parcela 10 no valor de R\$1.273,23; a parcela 11 no valor de R\$1.270,92; a parcela 12 no valor de R\$1.268,58; a parcela 13 no valor de R\$1.393,61; a parcela 14 no valor de R\$1.393,58; a parcela 15 no valor de R\$1.389,52; a parcela 16 no valor de R\$1.387,45; a parcela 17 no valor de R\$1.385,36; a parcela 18 no valor de R\$1.383,24; a parcela 19 no valor de R\$1.381,11; a parcela 20 no valor de R\$1.378,96; a parcela 21 no valor de R\$1.376,79; a parcela 22 no valor de R\$1.374,60; a parcela 23 no valor de R\$1.372,39; a parcela 24 no valor de R\$1.370,16 e da parcela 25 a parcela 300 o valor fixo de R\$1.447,11 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 30/05/2023 e as demais todos os dias 30 dos

(continua na ficha 05)

Página 8 de 12



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
Marcos da Costa
OFICIAL

CNM 120907.2.0023048-73

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
23.048	05

Itaquaquecetuba, 12 de maio de 2023

meses subsequentes, sendo que as parcelas todo mês deverão ser acrescidas do valor do IPCA, prestações essas que ficam vinculadas a escritura em caráter-pró soluto, e que devem ser pagas através de TED junto a conta corrente indicada. Para fins de leilão extrajudicial e da Garantia Fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R\$330.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 03 meses do pagamento de qualquer obrigação contratual ou de 03 prestações mensais do saldo do preço consecutivas ou não. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições e encargos previstos na presente escritura. O título objetivado foi prenotado sob nº 60.854, em 12/04/2023. O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

AV-10/23048, em 10 de outubro de 2025.

Selo Digital: 120907331000000018707225E.

À vista dos protocolos de indisponibilidade nºs 202509261304284069-IA-895, expedido em 26/09/2025 às 13:54:23 e 202509.2614.04284125-IA-353, expedido em 26/09/2025 às 14:01:43, no processo nº 15095897520258260224, em trâmite perante o Superior Tribunal de Justiça - 4ª Vara Criminal do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Central - Guarulhos-SP, procedo à presente averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens de **FERNANDO GOMES DA SILVA, ROSANA CARNEIRO DA SILVA**, já

(continua no verso)

Página 9 de 12



matrícula	ficha
23.048	05 verso

qualificados, e **ROSANA CARNEIRO DA SILVA**, CNPJ/MF nº 59.957.294/0001-97. O título objetivado foi prenotado sob nº 73.231, em 29/09/2025. O Oficial Delegado:-----
(Marcos da Costa).

AV-11/23048, em 10 de outubro de 2025.

Selo Digital: 120907331000000018707325C.

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202509.2614.04284229-IE-356, expedido em 26/09/2025 às 14:16:07 no processo nº 15095897520258260224, em trâmite perante o Supremo Tribunal de Justiça - Superior Tribunal de Justiça - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 4º Vara Criminal - Central - Guarulhos-SP, procedo à presente averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens de **ROSANA CARNEIRO DA SILVA**, CPF/MF nº 230.844.408-83. O título objetivado foi prenotado sob nº 73.235, em 29/09/2025. O Oficial Delegado:-----
(Marcos da Costa).

AV-12/23048, em 05 de junho de 2026.

Selo Digital: 120907331000000022240726H.

À vista do requerimento datado de 28/05/2026, e da Consulta à base de dados dos Correios, procedo à presente averbação para constar que o CEP do imóvel objeto desta matrícula é

(continua na ficha 06)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
Marcos da Costa
OFICIAL

CNM 120907.2.0023048-73

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 23.048
ficha 06

Itaquaquecetuba, 5 de Junho de 2026

08587-767. O Oficial Delegado: _____
(Marcos da Costa).

AV-13/23048, em 05 de junho de 2026.

Selo Digital: 120907331000000022240826F.

À vista do mesmo requerimento mencionado na Av.12, 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 fiduciantes, **FERNANDO GOMES DA SILVA** e sua mulher **ROSANA CARNEIRO DA SILVA**, já qualificados, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula na pessoa dos credores fiduciários, **MANOEL DE SOUSA LOPES** e sua companheira **LUCIANA JESUINA RIBEIRO**, ficando, em consequência, cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 9. Os credores fiduciários adquirentes deverão promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor da consolidação: R\$102.062,36. Valor Venal 2026: R\$102.062,36. O título objetivado foi prenotado sob nº 75.478, em 12/03/2026. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

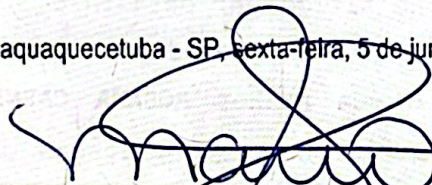
O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

CERTIFICO que a reprodução da presente matrícula está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula inclusive com referência a alienação e ônus reais e pessoais. 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, sexta-feira, 5 de junho de 2026.


Maria Eduarda Souza Galdino
Escrevente Autorizado



Maria Eduarda Souza Galdino - Escrevente
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: 1209073C30000000222422265

Protocolo: 75478

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.