

**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 120907.2.0035223-20

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

M.14.625/Apto.106 da Torre 03

matrícula

ficha

35.223

01

Itaquaquecetuba, 03 de janeiro de 2024

IMÓVEL: O apartamento nº 106 da Torre 03 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 1º pavimento inferior, Tipo "A", do empreendimento denominado "CONVIVA RESIDENCIAL ITAQUÁ I", situado na Rua Brigadeiro Francisco de Lima e Silva, nº 410, Município de Itaquaquecetuba, contendo uma área privativa total de 46,39m², área de uso comum total de 18,31m², área real total de 64,70m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,00420.

CONTRIBUINTE: 44433-43-10-0001-00-000-01.

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.4/M.14.625, de 15/05/2018, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob nº 07, em 04/02/2019, na referida matrícula.

Selo Digital: 1209073140051413ZOSV8M21K.

O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

AV-1/ 35.223 , em 01 de março de 2021.

(continua no verso)

matrícula	ficha
35.223	01
	verso

Selo Digital: 1209073J40051413KMYNB021I.

(trasladamento) Conforme registro feito sob nº 09, em 25/06/2020, na matrícula nº 14.625, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, por instrumento particular de 26/03/2020, com força de escritura pública, a proprietária, **HABRAS ITAPUÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, deu o imóvel matriculado, 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\$14.441.557,24**, (incluindo outros imóveis) com recursos do FGTS/PMCMV, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento "**CONVIVA RESIDENCIAL ITAQUA I**", 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 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\$37.117.000,00. As partes contratantes ficam subordinadas

(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 120907.2.0035223-20

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

35.223

02

Itaquaquecetuba,

03 de

janeiro

de

2024

as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

AV-2/ 35.223 , em 01 de março de 2021.

Selo Digital: 1209073310051413NT9U2A211.

Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av.1, por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, contida no instrumento particular de 11/09/2020, com força de escritura pública. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

R-3/ 35.223 em 01 de março de 2021.

Selo Digital: 120907321005141358VFR4210.

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 **JOYCE GRACE ALVES DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº 43.327.405-0-SSP/SP, CPF/MF nº 437.660.188-84, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Ascenso Fernandes, nº 1016, casa 02, Parque Paulistano, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00420, correspondente

(continua no verso)

M.14.625/Apto.106 da Torre 03

matricula	ficha
35.223	02
	verso

a futura unidade autônoma, pelo preço de R\$133.000,00, sendo R\$9.223,29 referentes à recursos próprios, R\$5.137,22 referentes à recursos da conta vinculada do FGTS, R\$33.555,00 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\$72.084,49 referentes ao financiamento concedido pela CEF. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

R-4/ 35.223, em 01 de março de 2021.

Selo Digital: 1209073210051413MSZEOP21W.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.2, a proprietária, **JOYCE GRACE ALVES DA SILVA**, solteira, maior, já qualificada, confessou ser devedora da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, da dívida de R\$72.084,49, correspondente a um financiamento para aquisição da fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00420, 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, ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, à credora, a fração ideal de coeficiente de proporcionalidade de 0,00420, correspondente a futura unidade autônoma, nos

(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 120907.2.0035223-20

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
35.223

ficha
03

Itaquaquecetuba, **03** de **janeiro** de **2024**

M.14.625/Apto. 106 da Torre 03

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 4,5000% e efetiva de 4,5939%, cujo encargo mensal total inicial é de R\$382,14, com vencimento em 12/10/2020, 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 0,00420, correspondente à futura unidade autônoma foi avaliada em R\$133.000,00, 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 51.413, em 27/01/2021. O Oficial Delegado:-----

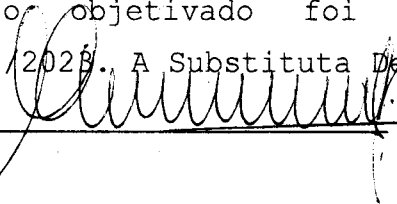
(Marcos da Costa).

AV-5/35223, em 03 de janeiro de 2024.

Selo Digital: 1209073110000000113079240.

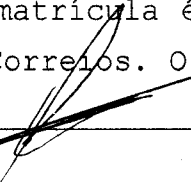
(continua no verso)

matrícula	ficha
35.223	03
	verso

À vista do requerimento datado de 13/12/2023, 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 248 na matrícula nº 14.625, na qual foi registrada sob nº 249 a especificação e instituição de condomínio correspondente, e **b)** a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo na ordem o nº **35223**. O título objetivado foi prenotado sob nº 63.354, em 14/11/2023. A Substituta Designada:-----

(Maria Nequiciane Silva de Faria).

AV-6/35223, em 17 de junho de 2026.

Selo Digital: 120907331000000022377026H.

À vista do requerimento datado de 22/05/2026, 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 44433-43-10-0001-03-069, conforme notificação - recibo I.P.T.U. - 2026, emitida pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, e b) o CEP do imóvel objeto desta matrícula é 08579-650, conforme consulta à base de dados dos Correios. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

AV-7/35223, em 17 de junho de 2026.

Selo Digital: 120907331000000022377126F.

(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 120907.2.0035223-20

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

35.223

04

Itaquaquecetuba, 17 de Junho 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 da devedora fiduciante, **JOYCE GRACE ALVES DA SILVA**, solteira, maior, já qualificada, 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\$141.717,55. Valor Venal 2026: R\$43.951,37. O título objetivado foi prenotado sob nº 74.080, em 26/11/2025. 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, 17 de junho 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: 1209073C3000000022390126Y

Protocolo: 74080 / Protocolo ONR: IN01495670C

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: NDFJS-CJCY9-HEM2D-EAHRF

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/NDFJS-CJCY9-HEM2D-EAHRF>

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

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