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

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 120907.2.0014868-72

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
14.868	01

Itaquaquecetuba, 27 de agosto de 2014

IMÓVEL: Um terreno de formato irregular, situado na Rua 3, constituído pelo lote 27 da quadra "D", do loteamento denominado Jardim dos Buritis, Município de Itaquaquecetuba, medindo 7,42m de frente, por 22,70m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, e 25,16m do lado esquerdo, tendo nos fundos 7,00m, encerrando a área de 167,51m², confrontando do lado direito com o lote 26, do lado esquerdo com o lote 28 e nos fundos com parte do lote 24.

CONTRIBUINTE: 44461-44-64-0001-00-000-1.

PROPRIETÁRIA: EXPANSÃO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA, CNPJ/MF nº 02.836.105/0001-00, com sede em Mogi das Cruzes-SP, na Rua Barão de Jaceguai, nº 509, Edifício Atrium Centro Empresarial, Conjunto 31-A, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/M.69.569, de 28/02/2005, do R.I. de Poá-SP (Matrícula nº 9.735, de 01/11/2011, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, onde o loteamento foi registrado sob nº 2, em 27/08/2014).

O Oficial Delegado: _____
(Marcos da Costa)

AV-1/14868, em 27 de agosto de 2014.

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 00e440dd-f83b-46c5-86b5-56613e7df5b7

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 25/09/2025 10:58

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 00e440dd-f83b-46c5-86b5-56613e7df5b7

matrícula	ficha
14.868	01 verso

A presente matrícula foi aberta à vista do requerimento firmado pela proprietária em 25/06/2014. O título objetivado foi prenotado sob nº 27.379, em 18/07/2014. O Oficial Delegado:_____(Marcos da Costa).

R-2/14868, em 27 de agosto de 2014.

Por escritura de 05/05/2014, lavrada no Tabelião de Notas deste Município de Itaquaquecetuba-SP, Lvº 217, fls.377/383, a proprietária, **EXPANSÃO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA**, já qualificada, deu em hipoteca de primeiro grau, a favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**, CNPJ/MF nº 46.316.600/0001-64, com sede na Avenida Vereador João Fernandes da Silva, nº 283, Vila Virgínia, o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com mais 61 lotes, objeto das matrículas nºs **14868**, **14873**, **14879 à 14926**, **14933**, **14937 à 14945**, **14947 e 14981**, para garantir a efetiva execução das obras exigidas na implantação do loteamento denominado **"Jardim dos Buritis"**, registrado, nesta data, sob nº 2 na matrícula nº 9.735, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, no valor de R$2.428.890,00 (incluindo o valor de outros imóveis). As partes ficaram subordinadas as demais cláusulas e condições previstas na aludida escritura. O título objetivado foi prenotado sob nº 27.691, em 22/08/2014. O Oficial Delegado:_____(Marcos da Costa).

R-3/14868, em 08 de janeiro de 2016.

(continua na ficha 02)

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 25/09/2025 10:58

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 00e440dd-f83b-46c5-86b5-56613e7df5b7

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 25/09/2025 10:58

CNM 120907.2.0014868-72

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
14.868	02

Itaquaquecetuba, 08 de janeiro de 2016

Por escritura de 27/11/2015, lavrada no Tabelião de Notas deste Município de Itaquaquecetuba-SP, Lvº 251, fls. 139/190, a proprietária, **EXPANSÃO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU** por venda feita a **NVG INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, CNPJ/MF nº 23.697.723/0001-97, com sede em Poá-SP, na Avenida Nove de Julho, nº 1057, sala 03, Vila das Acácias, a parte ideal equivalente à 45% do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$1516,00. Valor Venal Total 2015: R$507.972,89. O título objetivado foi prenotado sob nº 32.143, em 21/12/2015. A Substituta Designada:----------

(Maria Nequiciane Silva de Faria).

R-4/14868, em 24 de fevereiro de 2016.

Por escritura de 17/11/2015, Lvº 250, fls. 211/262 e ata retificativa de 18/12/2015, Lvº 252, fls. 338, ambas lavradas no Tabelião de Notas deste Município de Itaquaquecetuba-SP, a proprietária, **EXPANSÃO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU** por venda feita a **SPE COTIA S.A**, CNPJ/MF nº 22.800.316/0001-09, com sede em São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos, nº 2134, Jardim América, uma parte ideal equivalente à 55% da Gleba loteada, na qual se inclui o imóvel desta matrícula, pelo preço total de R$2.400.000,00. Valor Venal Total 2016: R$528.176,99. A Substituta Designada:----------

(Maria Nequiciane Silva de Faria).

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 00e440dd-f83b-46c5-86b5-56613e7df5b7

matrícula	ficha
14.868	02 verso

AV-5/14868, em 24 de fevereiro de 2016.

Pela mesma escritura e ata retificativa mencionadas no R.4, a loteadora, **EXPANSÃO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA**, já qualificada, **CEDEU E TRANSFERIU** a **SPE COTIA S.A**, já qualificada, todos os seus direitos e obrigações relativos ao loteamento "Jardim dos Buritis", pelo valor de R$2.400.000,00, assumindo com exclusividade a responsabilidade pela conclusão das obras de infra estrutura do loteamento e demais obrigações da loteadora. A cessionária apresentou todas as certidões pertinentes do art. 18 da Lei nº 6.766/79. O título objetivado foi prenotado sob nº 32.482, em 03/02/2016. A Substituta Designada:----------
_____(Maria Nequiciane Silva de Faria).

AV-6/14868, em 27 de novembro de 2018.

A vista do requerimento datado de 06/11/2018, e do TVO (termo de verificação de obras), datado de 10/08/2018, procedo a presente averbação para declarar **CANCELADA** a hipoteca objeto do registro nº 2 desta matrícula, conforme autorização contida no instrumento datado de 14/09/2018, firmado pela Prefeitura de Itaquaquecetuba. O título objetivado foi prenotado sob nº 42.940, em 14/11/2018. O Oficial Delegado:_____(Marcos da Costa).

(continua na ficha 03)

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 25/09/2025 10:58

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 00e440dd-f83b-46c5-86b5-56613e7df5b7

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 25/09/2025 10:58

CNM 120907.2.0014868-72

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 14.868 | ficha 03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12 090-7

Itaquaquecetuba, 04 de janeiro de 2021

AV-7/14868, em 04 de janeiro de 2021.
Selo Digital: 1209073310050966X26IGQ216.

À vista do instrumento particular de 23/01/2017, com força de escritura pública, e da certidão nº 23842554/2020, emitida em 03/12/2020, pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser lançado pelo contribuinte nº 44461-44-77-0038-00-000-1. O Oficial Delegado:_____(Marcos da Costa).

R-8/14868, em 04 de janeiro de 2021.
Selo Digital: 1209073210050966CQ3JL921B.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.5, as proprietárias, **1) NVG INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE nº 3522954105-3, e **2) SPE COTIA S.A**, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE nº 3530047942-4, ambas já qualificadas, **TRANSMITIRAM** por venda feita à **WERYKA DJANE DAVID**, brasileira, solteira, maior, gerente administrativa, RG nº 43.544.397-5-SSP/SP, CPF/MF nº 425.988.308-90, residente e domiciliada em Suzano-SP, na Avenida Albert Fink, nº 1.035, Parque Maria Helena, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$104.437,04. O Oficial Delegado:_____(Marcos da Costa).

R-9/14868, em 04 de janeiro de 2021.

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 00e440dd-f83b-46c5-86b5-56613e7df5b7

matrícula	ficha
14.868	03 verso

Selo Digital: 1209073210050966S4CQ7Y21G.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no Av.5, a proprietária, **WERYKA DJANE DAVID**, solteira, maior, já qualificada, confessou ser devedora das credoras: **1) NVG INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, na proporção de 45%, e **2) SPE COTIA S.A**, na proporção de 55%, ambas já qualificadas, da dívida de R$104.437,04, sendo R$7.287,18 a título de sinal, a serem pagos na seguinte forma: R$4.239,66 em única parcela pago neste ato, e 06 prestações mensais, fixas e sucessivas no valor de R$507,92 cada uma, vencendo-se a primeira em 20/02/2017 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até o final da liquidação, sendo que a dívida resultante é de R$97.150,17, correspondente a um financiamento para aquisição do imóvel matriculado, e, com o escopo de garantir esta dívida, ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, às credoras, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal n° 9.514, de 20/11/1997. A dívida deverá ser amortizada no prazo de 168 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização "TABELA PRICE", cujo encargo mensal total é de R$1.158,99 cada uma, já acrescidas de juros de 0,948879% ao mês, com vencimento em 25/08/2017, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação, sendo que o saldo devedor e as prestações, serão reajustados mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor amplo publicado

(continua na ficha 04)

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 25/09/2025 10:58

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 00e440dd-f83b-46c5-86b5-56613e7df5b7

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 25/09/2025 10:58

CNM 120907.2.0014868-72

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 14.868 | ficha 04

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.090-7

Itaquaquecetuba, 04 de janeiro de 2021

pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatistica) ou, na sua ausência, por outros índices pactuados por este instrumento. Para fins de leilão extrajudicial e da Garantia Fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R$201.997,50, 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 50.966, em 17/12/2020. O Oficial Delegado:-_____(Marcos da Costa).

AV-10/14868, em 19 de setembro de 2025.

Selo Digital: 1209073310000000184256257.

À vista do requerimento datado de 25/08/2025, 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 08595-658. O Oficial Delegado:_____(Marcos da Costa).

AV-11/14868, em 19 de setembro de 2025.

Selo Digital: 1209073310000000184255259.

À vista do mesmo requerimento mencionado na Av.10, procedo à

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 00e440dd-f83b-46c5-86b5-56613e7df5b7

matrícula	ficha
14.868	04 verso

presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, parágrafo 7° da Lei Federal n° 9.514/97, em face da devedora fiduciante, **WERYKA DJANE DAVID**, solteira, maior, já qualificada, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula na pessoa das credoras fiduciárias, **1) NVG INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, e **2) SPE COTIA S.A**, já qualificadas, ficando, em consequência, cancelada a alienação fiduciária registrada sob n° 9. As credoras fiduciárias adquirentes deverão promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal n° 9.514/97. Valor da consolidação: R$104.437,04. Valor Venal 2025: R$5.983,46. O título objetivado foi prenotado sob n° 70.990, em 16/04/2025. 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, § 1°, da Lei Federal n° 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, sexta-feira, 19 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: 1209073C3000000018432225W
Protocolo: 70990 / Protocolo ONR: IN01365558C
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.

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por JORGE LUIS REIS DE MENEZES - 25/09/2025 10:50