**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 120907.2.0014934-68**

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 |
|---|---|
| 14.934 | 01 |

Itaquaquecetuba, 27 de agosto de 2014

**IMÓVEL:** Um terreno de formato irregular, situado na Rua 4, constituído pelo lote 13 da quadra "H", do loteamento denominado Jardim dos Buritis, Município de Itaquaquecetuba, medindo 7,00m de frente, por 28,52m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, e 23,39m do lado esquerdo, tendo nos fundos 8,68m, encerrando a área de 181,69m², confrontando do lado direito com o lote 12, do lado esquerdo com o lote 14 e nos fundos com a Viela 5.

**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-1/14934, em 27 de agosto de 2014.**

**(continua no verso)**



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF.

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 14.934 | 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-2/14934, em 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$1.516,00. 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-3/14934, 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

**(continua na ficha 02)**



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF.

**CNM 120907.2.0014934-68**

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 |
|---|---|
| 14.934 | 02 |

Itaquaquecetuba, 24 de fevereiro de 2016

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).

**AV-4/14934, em 24 de fevereiro de 2016.**

Pela mesma escritura e ata retificativa mencionadas no R.3, 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-5/14934, em 03 de dezembro de 2021.**
Selo Digital: 1209073310054965 1GB4FQ21X.

**(continua no verso)**

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 14.934 | 02 verso |

À vista do instrumento particular de 26/01/2021, com força de escritura pública, e da certidão nº 6786/2021, emitida em 21/09/2021, 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 44461-44-85-0232-00-000-3. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

**R-6/14934, em 03 de dezembro de 2021.**
Selo Digital: 1209073210054965F7AE9X21C.

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 a **MICHAEL DE ARAUJO LIMA**, brasileiro, divorciado, designer digital, RG nº 28.711.345-0-SECC/RJ, CPF/MF nº 031.773.243-95, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Martin Francisco, nº 159, Bairro Santa Cecilia, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$112.500,00. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

**R-7/14934, em 03 de dezembro de 2021.**
Selo Digital: 1209073210054965L4QMNP21H.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.5, o

**(continua na ficha 03)**



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF.

CNM 120907.2.0014934-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 14.934 | ficha 03

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

Itaquaquecetuba, 03 de dezembro de 2021

proprietário, **MICHAEL DE ARAUJO LIMA**, divorciado, já qualificado, confessou ser devedor 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$112.500,00, sendo R$6.250,00 a título de sinal, a serem pagos da seguinte forma: R$2.083,75 em única parcela paga neste ato, e o valor de R$4.166,25, será pago em 02 prestações mensais, fixas e sucessivas no valor de R$2.083,13 vencendo-se a primeira delas em 15/02/2021 e as demais em igual dia e mês subsequentes, até o final da liquidação, sendo que a dívida resultante é de R$106.250,00 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 nº 9.514, de 20/11/1997. A dívida deverá ser amortizada em 168 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização "TABELA PRICE", no valor de R$1.267,55 cada uma, já acrescidas de juros de 0,948879% ao mês, com vencimento em 15/04/2021, 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 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou,

**(continua no verso)**

na sua ausência, por outros índices pactuados pór este instrumento. Para fins de leilão extrajudicial e da Garantia Fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R$219.198,38, 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 n° 54.965, em 19/11/2021. O Oficial Delegado: _____(Marcos da Costa).

**AV-8/14934, em 22 de dezembro de 2025.**

Selo Digital: 1209073310000000020248625H.

À vista do requerimento datado de 04/12/2025, sob forma de documento eletrônico, procedo à presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, parágrafo 7° da Lei Federal n° 9.514/97, em face do devedor fiduciante, **MICHAEL DE ARAUJO LIMA**, divorciado, já qualificado, 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

**(continua na ficha 04)**



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF.

**CNM 120907.2.0014934-68**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 14.934 | 04 |

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

Itaquaquecetuba, 22 de Dezembro de 2025

fiduciária registrada sob nº 7. As credoras fiduciárias adquirentes deverão promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor da consolidação: R$112.500,00. Valor Venal 2025: R$6.489,97. O título objetivado foi prenotado sob nº 71.310, em 12/05/2025. 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, segunda-feira, 22 de dezembro de 2025.

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: 1209073C30000000202583251
Protocolo: 71310 / Protocolo ONR: IN01377525C
***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.



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF.

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF

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/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4D72H-NMN5L-5AVWJ-SCWRF.