

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 120907.2.0024025-52

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

24.025

01

Itaquaquecetuba, 05 de novembro de 2018

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua 3, designado lote "01 Parte-D" na planta de desmembramento, parte do lote 01 da quadra "E", do loteamento denominado Jardim dos Buritis, Município de Itaquaquecetuba, medindo 8,32m de frente, por 55,97m da frente aos fundos, do lado direito de quem da frente o olha, e 58,73m do lado esquerdo, tendo nos fundos 7,85m, encerrando a área de 450,21m², confrontando do lado direito com o lote 01 Parte-E, do lado esquerdo com o lote 01 Parte-C e nos fundos com parte da Viela 2.

CONTRIBUINTE: 44461-44-56-0001-00-000-1.

PROPRIETÁRIAS: 1) **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, e 2) **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, na proporção de 45% para a primeira nomeada e 55% para a segunda nomeada.

REGISTROS ANTERIORES: R.3/M.14.873, de 08/01/2016 e R.4/M.14.873, de 24/02/2016, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP.

O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

(continua no verso)

matricula	ficha
24.025	01
	verso

AV-1/24025, em 05 de novembro de 2018.

À vista do requerimento datado de 05/10/2018, instruído com o Alvará de Desmembramento de Lotes nº 664/2018, expedido em 14/09/2018, pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, procedo à presente averbação para constar que a abertura da presente matrícula é resultante do desmembramento do imóvel constante da matrícula nº 14873. O título objetivado foi prenotado sob nº 42.518, em 05/10/2018. O Oficial Delegado:-

(Marcos da Costa).

AV-2/24025, em 27 de novembro de 2018.

Procedo a esta averbação "ex-officio" nos termos do que dispõe o artigo 213, I, "a", da Lei 6.015/73, para constar que, na ocasião do desdobro objeto da matrícula nº 14.873 deste R.I. de Itaquaquecetuba, deixou de ser trasladada a hipoteca que recai sobre a totalidade do lote 01 da quadra E do Jardim dos Buritis, o que se faz na presente data nos seguintes termos: "Por escritura de 05/05/2014, lavrada no Tabelião de Notas deste Município de Itaquaquecetuba-SP, Lvº 217, fls.377/383, a antiga loteadora e então proprietária, **EXPANSÃO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA**, 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

(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 Virgínia – CEP: 08576-000

Itaquaquecetuba - SP - Telefone: (11) 4642-6006

www.cartorioriitagua.com.br - E-mail: cartorioriitagua@terra.com.br

Marcos da Costa - Oficial

CNM 120907.2.0024025-52

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

24.025

02

Itaquaquecetuba, 27 de novembro de 2018

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 Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

AV-3/24025, 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).

AV-4/24025, em 03 de dezembro de 2021.

Selo Digital: 120907331005494528SHSP21W.

(continua no verso)

matricula	ficha
24.025	02
	verso

À vista do instrumento particular de 16/04/2019, com força de escritura pública, e da certidão nº 8804/2021, emitida em 26/10/2021, 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 44461-44-56-0050-00-000-1. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

R-5/24025, em 03 de dezembro de 2021.

Selo Digital: 1209073210054945X9TNCE21Q.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.4, 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 **AGNALDO VICENTE DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG nº 30.335.360-SSP/SP, CPF/MF nº 277.602.488-65, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Domenico Belli, nº 58, Vila Carmosina, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$113.750,00. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

R-6/24025, em 03 de dezembro de 2021.

Selo Digital: 1209073210054945ZJ07B7218.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.4, o

(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 120907.2.0024025-52

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

24.025

03

Itaquaquecetuba, 03 de dezembro de 2021

proprietário, **AGNALDO VICENTE DE SOUZA**, solteiro, maior, 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\$113.750,00, sendo R\$7.500,00 a título de sinal, a serem pagos da seguinte forma: R\$4.375,00 em única parcela paga neste ato, e o valor de R\$3.125,00 pagos através de 05 prestações mensais, fixas e sucessivas no valor de R\$625,00 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/05/2019 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 25/10/2019, 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)

matrícula	ficha
24.025	03
	verso

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\$220.448,38, 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 nº 54.945, em 19/11/2021. O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa).

AV-7/24025, em 26 de maio de 2026.

Selo Digital: 120907331000000022147526F.

À vista do requerimento datado de 23/04/2026, e da Consulta à base de dados dos Correios, procedo à presente averbação para constar que o CEP do imóvel objeto desta matrícula é 08595-658. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

AV-8/24025, em 26 de maio de 2026.

Selo Digital: 120907331000000022147626D.

À vista do mesmo requerimento mencionado na Av.7, procedo à presente averbação para constar que, realizado o procedimento

(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 120907.2.0024025-52

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

24.025

04

Itaquaquecetuba, 26 de Maio de 2026

disciplinado no artigo 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante, **AGNALDO VICENTE DE SOUZA**, solteiro, maior, 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 fiduciária registrada sob nº 6. As credoras fiduciárias adquirentes deverão promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor da consolidação: R\$220.448,38. Valor Venal 2026: R\$12.625,01. O título objetivado foi prenotado sob nº 71.696, em 06/06/2025. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

v

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.

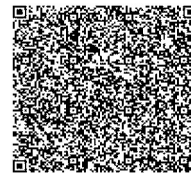
O referido é verdade e dou fé.

Itaquaquecetuba - SP, terça-feira, 26 de maio 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\$ 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: 1209073C3000000022159326V

Protocolo: 71696 / Protocolo ONR: IN01395316C

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: EGHYB-LDJTL-6XCLR-H6CP5

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/EGHYB-LDJTL-6XCLR-H6CP5>

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

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