

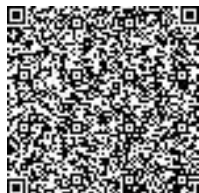
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURIDICA E CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Marcos da Costa
Oficial Delegado

Maria Nequiciane Silva de Faria
Substituta Designada

Avenida Vereador João Fernandes da Silva, nº 385 - Itaquaquecetuba-SP - Fone / Fax: 4642-6006

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



1209073C3005860496PA2U22C

Marcos da Costa, Oficial Delegado do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Itaquaquecetuba, do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

CERTIFICA

a 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:-----

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
27.854

ficha
01

Itaquaquecetuba, **11** de **fevereiro** de **2021**

IMÓVEL: Um terreno situado na Rodovia Mogi-Dutra, designado gleba "I5" na planta de desmembramento, parte da gleba "I", na Fazenda São Bento, Município de Itaquaquecetuba, que assim se descreve: a linha divisória parte do cruzamento entre o limite provável da faixa de domínio da Rodovia Mogi-Dutra, e divide com a gleba "I4", deste segue confrontando com a gleba "I4", por 101,94m até a margem do Ribeirão São Bento, daí sobe o Ribeirão São Bento por 62,08m até o limite provável da faixa de domínio da Rodovia Mogi-Dutra; segue o limite da Rodovia por 96,96m, atingindo o ponto de partida desta descrição, encerrando a área de 3.065,17m², localizado do lado esquerdo de quem da Estrada entra para a Rodovia Mogi-Dutra, distante 143,04m da referida Estrada.

CONTRIBUINTE: 44442-42-84-0001-00-000.

PROPRIETÁRIA: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO, CNPJ/MF nº 61.018.750/0001-85, com sede em São Paulo-SP, no Viaduto Santa Efigênia, nº 66, 23º andar.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. nº 11.919, de 20/10/1942, do 1º R.I. de Mogi das Cruzes-SP, Matrícula nº 63.946, de 22/10/2001, do R.I. de Poá-SP e (Matrícula nº 14.292, de 26/05/2014, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP).

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por AMANDA DA CRUZ RIBEIRO - 18/10/2022 14:19

matrícula
27.854

ficha
01

verso

Selo Digital: 1209073110051470DRYT5921V.

A Substituta Designada: _____

(Maria Nequiciane Silva de Faria)

AV-1/27854, em 11 de fevereiro de 2021.

Selo Digital: 1209073J40051470FENV7H215.

À vista do requerimento datado de 24/06/2020, instruído com o Alvará de Desmembramento de Lote nº 108/2019, expedido em 26/02/2019 (revalidado em 03/11/2020), pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, em substituição do alvará 435/2016, procedo à presente averbação para constar que a abertura da presente matrícula é resultante do desmembramento do imóvel constante da matrícula nº 14292. O título objetivado foi prenotado sob nº 51.470, em 01/02/2021. A Substituta Designada:-----

(Maria Nequiciane Silva de Faria).

R-2/27854, em 26 de abril de 2021.

Selo Digital: 1209073210052195V8ZHD521V.

Por escritura de 09/04/2021, lavrada no Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus, da Comarca de Santana de Parnaíba-SP, Lvº 210, fls. 127/134, sob forma de documento eletrônico, a proprietária, **MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO**, registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São

(continua na ficha 02)

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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
27.854

ficha
02

Itaquaquecetuba, **26** de **abril** de **2021**

Paulo-SP, sob nº 91.249, já qualificada, com sede em São Paulo-SP, atualmente no Largo São Bento, s/nº, **TRANSMITIU** por venda feita a **BRASIL HEDGE FOMENTO MERCANTIL LTDA**, CNPJ/MF nº 26.571.065/0001-80, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal (JUCIS-DF), sob nº 1627993, com sede em Brasília-DF, na quadra SCRN 706/707, bloco D 24, loja 24, parte A, subsolo, Asa Norte, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$384.500,24. Valor Venal 2021: R\$18.774,17. O título objetivado foi prenotado sob nº 52.195, em 09/04/2021. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

R-3/27854, em 22 de junho de 2021.

Selo Digital: 1209073210052638JV23BG21R.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 0000026194-3 de 12/05/2021, e 1º aditamento de re-ratificação de 09/06/2021, ambas emitidas em Belo Horizonte-MG, sob forma de documento eletrônico, a proprietária, **BRASIL HEDGE FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada, **ALIENA EM CARÁTER FIDUCIÁRIO** ao credor **BANCO BS2 S.A.**, CNPJ/MF nº 71.027.866/0001-34, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Raja Gabaglia, nº 1143, 15º andar, Bairro Luxemburgo, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997 e suas

(continua no verso)

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matricula

27.854

ficha

02

verso

alterações de acordo com a Lei nº 10.931/04, em garantia do crédito de **R\$2.035.485,40**, referente ao empréstimo contraído por **TOUR DE FORCE PAPELARIA E INFORMÁTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 34.524.094/0001-10, com sede em Brasília-DF, na Quadra SIG, quadra 2, s/nº, lote 668, Parte, Bairro Zona Industrial. O valor da prestação mensal engloba o valor da parcela mensal, acrescida dos encargos e oscilará de acordo com a variação do CDI, com encargos pré-fixados, com a taxa de juros de 1,00% + 100% CDI, e do MIP com alíquota mensal de 0,05% aplicada sobre o saldo devedor do contrato, e o DFI com a alíquota mensal de 0,025% aplicada sobre o valor do imóvel, que deverá ser pago em 36 parcelas, vencendo-se a primeira em 10/06/2021 e a última em 10/05/2024, quando ocorrerá a liquidação final, naturalmente, calculados a partir da data de liberação dos créditos até os vencimentos de cada prestação, cuja praça de pagamento será na unidade do Banco BS2 S.A, com sede em Belo Horizonte-MG, conforme tabela abaixo:

Parcela	Data do vencimento	Principal	Juros	valor do vencimento
01	10/06/2021	-	R\$19.673,09	R\$19.673,09
02	10/07/2021	-	R\$20.354,85	R\$20.354,85
03	10/08/2021	-	R\$21.036,84	R\$21.036,84
04	10/09/2021	R\$61.142,47	R\$21.036,84	R\$82.179,31
05	10/10/2021	R\$61.218,62	R\$19.743,43	R\$80.962,05
06	10/11/2021	R\$61.297,51	R\$19.772,24	R\$81.069,75

(continua na ficha 03)

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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

27.854

03

Itaquaquecetuba, 22 de junho de 2021

07	10/12/2021	R\$61.374,04	R\$18.518,27	R\$79.892,31
08	10/01/2022	R\$61.453,33	R\$18.504,42	R\$79.957,75
09	10/02/2022	R\$61.532,83	R\$17.869,30	R\$79.402,13
10	10/03/2022	R\$61.604,81	R\$15.557,85	R\$77.162,66
11	10/04/2022	R\$61.684,70	R\$16.596,66	R\$78.281,36
12	10/05/2022	R\$61.762,21	R\$15.441,77	R\$77.203,98
13	10/06/2022	R\$61.767,29	R\$15.320,83	R\$77.088,12
14	10/07/2022	R\$61.767,29	R\$14.206,48	R\$75.973,77
15	10/08/2022	R\$61.767,29	R\$14.044,10	R\$75.811,39
16	10/09/2022	R\$61.767,29	R\$13.405,73	R\$75.173,02
17	10/10/2022	R\$61.767,29	R\$12.353,46	R\$74.120,75
18	10/11/2022	R\$61.767,29	R\$12.128,99	R\$73.896,28
19	10/12/2022	R\$61.767,29	R\$11.118,11	R\$72.885,40
20	10/01/2023	R\$61.767,29	R\$10.852,26	R\$72.619,55
21	10/02/2023	R\$61.767,29	R\$10.213,89	R\$71.981,16
22	10/03/2023	R\$61.767,29	R\$8.644,55	R\$70.411,84
23	10/04/2023	R\$61.767,29	R\$8.937,15	R\$70.704,44
24	10/05/2023	R\$61.767,29	R\$8.029,75	R\$69.797,04
25	10/06/2023	R\$61.767,29	R\$7.660,42	R\$69.427,71
26	10/07/2023	R\$61.767,29	R\$6.794,40	R\$68.561,69
27	10/08/2023	R\$61.767,29	R\$6.383,68	R\$68.150,97
28	10/09/2023	R\$61.767,29	R\$5.745,31	R\$67.512,60
29	10/10/2023	R\$61.767,29	R\$4.941,38	R\$66.708,67
30	10/11/2023	R\$61.767,29	R\$4.468,58	R\$66.235,87

(continua no verso)

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula
27.854ficha
03

verso

31	10/12/2023	R\$61.767,29	R\$3.706,04	R\$65.473,33
32	10/01/2024	R\$61.767,29	R\$3.191,84	R\$64.959,13
33	10/02/2024	R\$61.767,29	R\$2.553,47	R\$64.320,76
34	10/03/2024	R\$61.767,29	R\$1.790,95	R\$63.558,24
35	10/04/2024	R\$61.767,29	R\$1.276,74	R\$63.044,03
36	10/05/2024	R\$61.767,21	R\$617,67	R\$62.384,88

Para fins de leilão extrajudicial e da garantia fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R\$290.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para o início do processo de execução contratual. Foram nomeados avalistas: Ivo Rodrigues Elias, empresário, RG nº 2375140-SSP/DF, casado sob o regime da separação de bens, com Eliane Rocha Venâncio, arquiteta, CPF/MF nºs 005.155.031-85 e 022.723.171-62, residentes e domiciliados em Brasília-DF, no SQNW 110, 0 Bloco único, apto. 507, Setor Noroeste; Igor Eustáquio Rodrigues Elias, empresário, RG nº 2.518.786-SSP/DF, casado sob o regime da separação total de bens, com Yasmin Garcia Batista Elias, estudante, CPF/MF nºs 006.059.101-38 e 055.284.417-35, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Bueno Brandão, nº 134, apto. 191, Vila Nova Conceição, e Priscila Rodrigues Elias Moreira, empresária, RG nº 1.825.228-SSP/DF, casada sob o regime da separação de bens, com Highor Talles Moreira, representante comercial, CPF/MF nºs 697.526.641-

(continua na ficha 04)



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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

27.854

ficha

04

Itaquaquecetuba, 22 de junho de 2021

72 e 704.995.351-20, residentes e domiciliados em Brasília-DF, na CA, OQD 06, conjunto 06, casa 05, Setor de Habitação Industrial Norte, sendo todos brasileiros. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas e condições constantes da respectiva cédula. O título objetivado foi prenotado sob nº 52.638, em 20/05/2021. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

AV-4/27854, em 25 de novembro de 2021.

Selo Digital: 1209073310054922JYCPZN212.

Fica **CANCELADA** a alienação fiduciária registrada sob nº 03, por autorização expressa do credor, **BANCO BS2 S/A**, já qualificado, contida no termo de quitação datado de 28/10/2021, sob forma de documento eletrônico. O título objetivado foi prenotado sob nº 54.922, em 19/11/2021. A Substituta Designada: _____

(Maria Nequiciane Silva de Faria)

R-5/27854, em 25 de novembro de 2021.

Selo Digital: 120907321005466278ZWOU21V.

Por instrumento particular de 28/10/2021, com força de escritura pública, sob forma de documento eletrônico, a proprietária, Por instrumento particular de 28/10/2021, com força de escritura pública, sob forma de documento

(continua no verso)

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula
27.854

ficha
04

verso

eletrônico, a proprietária, **BRASIL HEDGE FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada, ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, à credora **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, CNPJ/MF nº 17.250.006/0001-10, representada por sua administradora Finaxis Corretora de Títulos e Valores Imobiliários S/A, CNPJ/MF nº 03.317.692/0001-94, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, Torre Norte, Bela Vista, o imóvel objeto desta matrícula, como garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 7266080, emitida em 28/10/2021, pela anuente e devedora, **CWI CEDARWOOD INVESTIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 26.626.866/0001-04, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE nº 35300498224, com sede em São Paulo-SP, na Rua Ramos Batista, nº 152, 10º andar, sala C, Vila Olímpia, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, em garantia da dívida de R\$176.000,00. A dívida deverá ser amortizada no prazo de 48 meses, vencendo-se a primeira em 01/12/2021 e a última em 01/11/2025, com juros a taxa SELIC +1,30% a.m., juros de mora à razão de 1% a.m., juros remuneratórios de 1,30%, multa contratual, de natureza não compensatória, de 2% incidente sobre o montante do saldo devedor apurado. Para fins de leilão extrajudicial e da Garantia Fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R\$290.000,00, 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

(continua na ficha 05)



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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

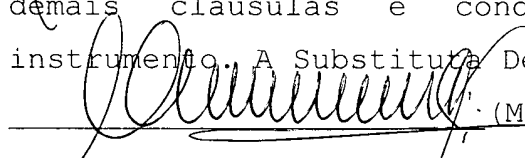
27.854

ficha

05

Itaquaquecetuba, 25 de novembro de 2021

contratual. As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada:-----

 (Maria Nequiciane Silva de Faria).

AV-6/27854, em 25 de novembro de 2021.

Selo Digital: 120907331005466276CYLK213.

À vista do mesmo instrumento particular mencionado no R.5, e nos termos do que dispõe o artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, procedo à presente averbação para constar que os direitos adquiridos pela **RED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**: I) não respondem direta ou indiretamente por suas obrigações; II) não compõe a lista de bens e direitos de sua propriedade, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; III) não podem ser oferecida em garantia de débito de suas operações, IV) não são passível de execução por seus credores, por mais privilegiados que possam ser, e V) não poderão ter nenhum ônus real constituído e são recebidas em alienação fiduciária constituída em garantia das obrigações Garantidas assumidas com o Credor Fiduciário. O título objetivado foi prenotado sob nº 54.662, em 29/10/2021. A Substituta Designada:-----

 (Maria Nequiciane Silva de Faria)

V R-7/27854, em 11 de outubro de 2022.

(continua no verso)

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula
27.854

ficha
05

verso

Selo Digital: 12090732100586047P6ERM22Z.

Por escritura de 06/07/2022, Lvº 661, fls. 049/054, e ato retificatório de 30/09/2022, Lvº 650, fls. 275/276, ambas lavradas no 30º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, sob forma de documento eletrônico, a fiduciante, **BRASIL HEDGE FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada, deu em pagamento os seus direitos eventuais (propriedade resolúvel) 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, a credora fiduciária: **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 03.317.692/0001-94, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE nº 35300485238, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 1.842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, administradora do **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, já qualificado, pelo valor de R\$234.012,07. Valor Venal 2022: R\$20.786,76. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

AV-8/27854, em 11 de outubro de 2022.

Selo Digital: 1209073310058604WC7FQ0226.

À vista da mesma escritura e ato retificatório mencionados no R.7, procedo à presente averbação para constar que, em razão da dação em pagamento, objeto do R.7 da presente matrícula, fica a propriedade consolidada em favor da

(continua na ficha 06)

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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

27.854

06

Itaquaquetuba, 11 de outubro de 2022

credora fiduciária, **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, administradora do **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, já qualificados, ficando, em consequência, cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 5. O título objetivado foi prenotado sob nº 58.604, em 02/09/2022. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

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 ultimo dia útil anterior à data de expedição desta certidão. O referido é verdade e dá fé. **Itaquaquetuba, 11 de outubro de 2022**. A Escrevente Autorizada: Amanda da Cruz Ribeiro (assinado digitalmente). ARISP Nº **AC001907478**, Protocolo:58.604, 13:53:33.

Oficial:R\$38,17; Estado: R\$10,85; Sec. da Fazenda:R\$7,43; Reg.Civi:R\$2,01; Trib.Just.:R\$2,62; MP:R\$1,83; ISS:R\$0,76; Total:R\$63,67

A T E N Ç Ã O: O Município de ITAQUAQUECETUBA: pertenceu anteriormente a 01/01/1977 à Comarca de Suzano e, até 14/08/2005, à Comarca de Poá.

Esta certidão é válida por 30 (trinta) dias, apenas para os fins do item 60, letra "c", Cap. XVI, Tomo II e item 54, Cap. XX, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo-SP.

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Em Branco