

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 - Itaquaquetuba-SP - Fone / Fax: 4642-6006

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 Itaquaquetuba, 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

matrícula
27.850

ficha
01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

Itaquaquetuba, 11 de fevereiro de 2021

IMÓVEL: Um terreno situado na Rodovia Mogi-Dutra, designado gleba "I1" na planta de desmembramento, parte da gleba "I", na Fazenda São Bento, Município de Itaquaquetuba, que assim se descreve: a linha divisória parte do cruzamento de uma Estrada, com o limite provável da faixa de domínio da Rodovia Mogi-Dutra; segue pela Estrada, confrontando pelo outro lado desta com a propriedade de Rosa Nigro Moreira, Walter Nigro Moreira, Wanda Patti Moreira, antes do espólio de Avelino Moreira, por 149,00m até a margem do Rio Parateí; daí, desce o rio por 85,16m até a divisa com a gleba "I2", deflete à direita e segue por 100,13m, confrontando com a gleba "I2", até o limite provável da faixa de domínio da Rodovia Mogi-Dutra; segue o limite da Rodovia por 30,00m, atingindo o ponto de partida desta descrição, encerrando a área de 6.512,00m², localizado do lado esquerdo de quem da Estrada entra para a Rodovia Mogi-Dutra, na confluência formada entre as mesmas.

CONTRIBUINTE: 44442-42-84-0210-00-000.

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,

(continua no verso)

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por AMANDA DA CRUZ RIBEIRO - 18/10/2022 14:02

matrícula
27.850

ficha
01

verso

do R.I. de Poá-SP e (Matrícula nº 14.292, de 26/05/2014, deste R.I. de Itaquaquecetuba-SP).

Selo Digital: 1209073110051470PNGW2B212.

A Substituta Designada:

(Maria Nequiciane Silva de Faria)

AV-1/27850, em 11 de fevereiro de 2021.

Selo Digital: 1209073J40051470ZJBUJC21M.

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), em substituição do alvará 435/2016, 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 14292. O título objetivado foi prenotado sob nº 51.470, em 01/02/2021. A Substituta Designada:-----

(Maria Nequiciane Silva de Faria).

R-2/27850, em 26 de abril de 2021.

Selo Digital: 1209073210052195EX06FU211.

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

(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

27.850

ficha

02

Itaquaquecetuba, 26 de abril de 2021

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 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\$816.876,60. Valor Venal 2021: R\$28.897,00. O título objetivado foi prenotado sob nº 52.195, em 09/04/2021. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

R-3/27850, em 22 de junho de 2021.

Selo Digital: 1209073210052638PTBUC5211.

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

(continua no verso)

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por AMANDA DA CRUZ RIBEIRO - 18/10/2022 14:02

matricula

27.850

ficha

02

verso

Luxemburgo, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997 e suas 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

(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

27.850

ficha

03

Itaquaquecetuba, 22 de junho de 2021

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
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

(continua no verso)



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



matrícula

27.850

ficha

03

verso

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
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\$2.130.000,00, 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

(continua na ficha 04)



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

27.850

ficha

04

Itaquaquecetuba, 22 de junho de 2021

sob o regime da separação de bens, com Highor Talles Moreira, representante comercial, CPF/MF nºs 697.526.641-72 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-4/27850, em 25 de novembro de 2021.

Selo Digital: 1209073310054922277XZL21V.

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-5/27850, em 25 de novembro de 2021.

Selo Digital: 1209073210054662PPW8AB21B.

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

(continua no verso)

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula

27.850

ficha

04

verso

proprietária, Por instrumento particular de 28/10/2021, com força de escritura pública, sob forma de documento 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\$1.291.000,00. 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\$2.130.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 30 dias,

(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

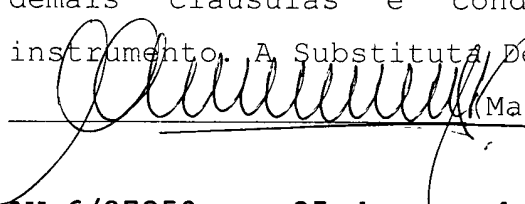
27.850

ficha

05

Itaquaquecetuba, 25 de novembro de 2021

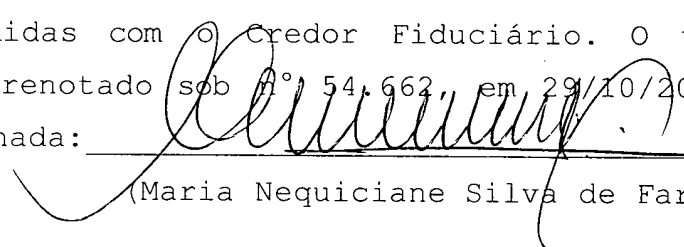
contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do processo de execução contratual. As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada:-----


(Maria Nequiciane Silva de Faria).

AV-6/27850, em 25 de novembro de 2021.

Selo Digital: 12090733100546625X4K53211.

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 é 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)

(continua no verso)

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula
27.850

ficha
05

verso

R-7/27850, em 11 de outubro de 2022.

Selo Digital: 1209073210058604U1X7AK22X.

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\$1.716.531,72. Valor Venal 2022: R\$31.994,76. O Oficial Delegado: _____

(Marcos da Costa)

AV-8/27850, em 11 de outubro de 2022.

Selo Digital: 1209073310058604NY1PV7228.

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

(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

27.850

06

Itaquaquetuba, 11 de outubro de 2022

matrícula, fica a propriedade consolidada em favor da 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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

.onr