

**Registro de Imóveis**  
**Maria de Fatima da Silva**  
**Oficial Interina**

**CERTIFICA.** a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

CNM: 123620.2.0086842-25

**LIVRO N.º 2**      **REGISTRO**  
**GERAL**

**— Registro de Imóveis —**      **CNS 12362-0**

**COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO**

**05** de **outubro** de **2018**

Matrícula **86.842**      Ficha **01**

Suzano,

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 01, Pavimento TÉRREO, do BLOCO 01, do empreendimento denominado JARDIM DAS ACÁCIAS, com acesso pela Estrada Suelo Haguihara, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, contendo a área privativa de 41,740m<sup>2</sup>, área comum de 61,81m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente à 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 103,551m<sup>2</sup>, correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade 0,0029760 e a uma fração ideal no solo de 0,002976%. Referido edifício encontra-se em **construção** em terreno descrito na Matrícula n.º 83.098 desta Serventia.

**CONTRIBUINTE:** 27.041.002, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Álvares Penteado, 61, 5.º andar, Centro, São Paulo-SP, CNPJ 71.476.527/0001-35.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02, (Incorporação Imobiliária) da Matrícula n.º 83.098, datado de 06/07/2018, deste Registro Imobiliário.

**SUBSTITUTO:**

AV.01/em 05 de outubro de 2018. (Remissão de Hipoteca) **PLDS**

Procedo à presente averbação para constar que conforme R.09 datado de 12/09/2018, na Matrícula n.º 83.098 (origem desta), a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, em garantia ao pagamento

" Continua no Verso "

Apto: 01 Bl.: 01 -Mat. 83.098

|           |        |       |    |
|-----------|--------|-------|----|
| Matrícula | 86.842 | Ficha | 01 |
| Verso     |        |       |    |

da dívida de R\$15.487.764,00, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 27/07/2018, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

**SUBSTITUTO:**

P.198.131 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS  
Av.02/em 05 de outubro de 2018. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 31/08/2018, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 11.977/09, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca no valor de R\$ 15.487.764,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

**SUBSTITUTO:**

P.198.131 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS  
R.03/em 05 de outubro de 2018. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, VENDEU à JORDY SANTOS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, nascido aos 09/08/1993, trabalhador dos serviços de contabilidade de caixa e assemelhados, RG 49.103.423-4-SSP/SP, CPF 386.058.128-77, residente e domiciliado na Rua Friedrich Von Voith, 1700, B3 A4a Lt, Jardim São João, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta valor de R\$ 14.522,32, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 4.584,90 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV.

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

05 outubro 2018

de de

Matrícula

86.842

Ficha 02

Suzano,

de

SUBSTITUTO:

P.198.131

SUELEN FONSECA DE AGUIAR

PLDS

R.04/em 05 de outubro de 2018. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário JORDY SANTOS DE OLIVEIRA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 101.286,01, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Jardim das Acácias, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 133.000,00, sendo R\$ 8.775,07 através de recursos próprios, R\$ 8.065,92 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 14.873,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 37 meses; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 513,20, Seguro - R\$ 18,06, Total - R\$ 531,26; Vencimento do primeiro encargo mensal - 01/10/2018. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 133.000,00.

SUBSTITUTO:

P.198.131

SUELEN FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.05/em 15 de janeiro de 2020. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "JARDIM DAS ACÁCIAS", constante da Av.12 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.13, ambos da Matrícula n.º 83.098, o citado empreendimento recebeu o n.º 300, da Estrada Sueo Haguihara e a unidade autônoma, objeto

" Continua no Verso "

Apto: 01 Bl.: 01 -Mat. 83.098

Matrícula  
86.842Ficha  
02

Verso

desta, passa a constituir a Matrícula n° 86.842.

**SUBSTITUTO:**

P.208.208

CLEFON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.06/em 19 de janeiro de 2021. (Erro Evidente - Remissão)

Amparados pelo art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/04, procedo a presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que pelo R.14, lançado aos 09/10/2020, na Matrícula n° 83.098 (origem desta), nos termos da escritura pública de constituição de servidão por destinação dos proprietários para interligação em ponto de esgoto, lavrada aos 16/09/2020, Livro 5.258, Págs. 319/375, no 13° Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, complementada pelo memorial descritivo elaborado aos 17/09/2020, A.R.T. n° 28027230180390366 expedida aos 04/04/2018 pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, tendo como responsável técnico Eugênio Pacceli Teodoro - CREA-SP n° 0400255248, os adquirentes das 336 unidades autônomas que compõem o Condomínio "JARDIM DAS ACÁCIAS", todos devidamente representados pela **procuradora** CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, INSTITUÍRAM uma SERVIDÃO DE PASSAGEM sobre o imóvel objeto desta matrícula, a qual beneficia o imóvel objeto da Matrícula n° 83.107 desta Serventia, cuja citada servidão foi atribuída o valor de R\$ 1.000,00 (V.V. R\$ 10.999,24 proporcional) e possui a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto S1, distante 261,97ms (do ponto 5 da Matrícula n° 83.098), localizado na área da Matrícula n° 83.098 com a Matrícula n° 58.871, donde segue confrontando com a área da Matrícula n° 58.871 até o ponto S2, no azimuth de 30°02'36", na distância de 1,40ms. Deste ponto deflete à direita e passa a confrontar com o interior da Matrícula n° 83.098 até o ponto S7, com os seguintes azimutes e distâncias: Deste ponto S2 segue até o ponto S3, no azimuth

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2

REGISTRO  
GERAL

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

Matrícula  
86.842Ficha  
03COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
19 de janeiro 2021  
Suzano, de

119°47'46", na distância de 1,80ms; Deste ponto S3 deflete à direita e segue até o ponto S4, no azimute 209°47'46", na distância de 47,01ms; Deste ponto S4 deflete à esquerda e segue até o ponto S5, no azimute 119°47'46", na distância de 41,87ms; Deste ponto S5 deflete à esquerda e segue até o ponto S6, no azimute 100°00'31", na distância de 14,22ms; Deste ponto S6 deflete à direita e segue até o ponto S7, no azimute 119°47'46", na distância de 21,00ms. Deste vértice defletindo à direita, passa a confrontar com a área da Matrícula n° 83.107 até o ponto S8, no azimute 209°47'36", na distância de 1,40ms. Deste ponto deflete à direita e passa a confrontar com o interior da Matrícula n° 83.098 até o ponto S1, com os seguintes azimutes e distâncias: Deste ponto S8 deflete à direita e segue até o ponto S9, no azimute 299°47'46", na distância de 20,76ms; Deste ponto S9 deflete à esquerda e segue até o ponto S10, no azimute 280°00'31", na distância de 14,22ms; Deste ponto S10 deflete à direita e segue até o ponto S11, no azimute 299°47'46", na distância de 43,50ms; Deste ponto S11 deflete à direita e segue até o ponto S12, no azimute 29°47'46", na distância de 47,01ms; Deste ponto S12 deflete à esquerda e segue até o ponto S1, no azimute 299°47'46" na distância de 0,40m, esse ponto S1 início dessa descrição, encerrando a área de 176,22m², sanando assim sua omissão.

**ESCREVENTE AUTORIZADO:**

P.213.057

JULIO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.07/em 31 de março de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 02/03/2026, complementado pela Certidão de Valor Venal n° 10166/2026, expedida aos 25/03/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 27.041.002.0001. SELO DIGITAL:1236203e1000av573734m726s.

" Continua no Verso "

|           |        |       |    |
|-----------|--------|-------|----|
| Matrícula | 86.842 | Ficha | 03 |
| Verso     |        |       |    |

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.264.042

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Av.08/em 31 de março de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.07 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante JORDY SANTOS DE OLIVEIRA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 12/01/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que o devedor tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso, e em conformidade com o prazo estabelecido no art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 28/01/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 141.228,50 (V.V. R\$ 84.798,06). SELO DIGITAL:123620331000av590597m8263.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.264.042

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

**Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.**

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 86842 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Natalia Didier Silveira - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,  
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

1236203C3086842C15134126S



Ao Oficial... R\$ \*45,88 Certidão expedida às 15:14:07 horas do dia 06/04/2026  
Ao Estado... R\$ \*13,04 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGISP, XIV, 15, "c").  
Ao IPESP... R\$ \*8,92  
Ao Reg. Civil... R\$ \*2,41  
Ao Trib. Just... R\$ \*3,15 Código de controle de certidão:  
Ao FENMP... R\$ \*2,20  
Total... R\$ \*75,60  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA



08684208042026



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SQE8E-44DBW-HKXCR-8RC2F

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Natalia Didier Silveira (CPF \*\*\*.747.018-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/SQE8E-44DBW-HKXCR-8RC2F>

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

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

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - CENTRO CEP.: 08673-040

Tel.: 47596109 - Fax : 47473719

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

OFICIAL INTERINA - MARA DE FÁTIMA DA SILVA

**CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em 28/10/2025 sob o número 264042 e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-**

AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 86842 - (CONTRIBUINTE) 1236203E1000AV573734M726S  
 AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA Nº 86842 - (CONSOLIDAÇÃO) 123620331000AV590597M8263  
 REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 86842 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B10000R590598M9261

\* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*

SUZANO, 31 de março de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| REGISTRO(S).....:                | 68,81    |
| AVERBAÇÃO(ÕES).....:             | 332,73   |
| ABERTURA(S).....:                | 0,00     |
| CERTIDÃO(ÕES).....:              | 44,20    |
| EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....:    | 445,74   |
| EMOLUMENTOS DO ESTADO.....:      | 126,73   |
| SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....:    | 65,30    |
| SEFAZ Art. 19 § Único.....:      | 21,40    |
| EMOLUMENTOS DO SINOREG.....:     | 23,47    |
| EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....:    | 30,59    |
| EMOLUMENTOS DO FEDMP.....:       | 21,38    |
| SUBTOTAL.....:                   | 734,61   |
| VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....: | 0,00     |
| DILIGÊNCIA.....:                 | 111,06   |
| DESP. POSTAL.....:               | 249,76   |
| FOLHAS ADICIONAIS.....:          | 23,58    |
| MICRO-FIIME.....:                | 13,15    |
| TOTAL.....:                      | 1.095,43 |
| DEPÓSITO EFETUADO.....:          | 1.095,37 |
| SALDO A RECEBER.....:            | 0,06     |

**PRENOTAÇÃO Nº : 264042**

**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12186

**DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTA RECIBO, ESTANDO ACORDO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.**

Data : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_.

Nome \_\_\_\_\_  
 1236203910264042PRENOT25I

Assinatura \_\_\_\_\_



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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L78H5-YEA9U-5RCVR-BPQAK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Maria De Fatima Da Silva (CPF \*\*\*.969.268-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/L78H5-YEA9U-5RCVR-BPQAK>

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

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