

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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: 123620.2.0096198-87

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

96.198

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO

ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **22** de **junho**

de **2022**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 25, 2.º Pavimento, do BLOCO "B", do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO SOL", com acesso pela Rua Tereza Haguihara Cardoso, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área real privativa de 35,2300m², área real comum de 45,4336m², área total de 80,6636m², área de construção de 47,1753m², correspondente a fração ideal no terreno de 0,0059078, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de estacionamento em local determinado sob n.º 131. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 87.542, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 26.030.018 e 26.030.062, em maior área.

PROPRIETÁRIA: CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, com sede na Rua Professor Sud Mennucci, 183, Vila Mariana, São Paulo-SP, CNPJ 43.514.678/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR: Av.07 (Revalidação da Incorporação Imobiliária) datada de 13/09/2021, da Matrícula n.º 87.542, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE GASARINI

PLDS

Av.01/em 22 de junho de 2022. (Remissão)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.04 lançado aos 16/02/2021, na Matrícula n.º 87.542 (origem desta), a proprietária/incorporadora CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia ao pagamento da dívida, objeto da abertura de crédito no valor de R\$ 3.840.918,00, que objetiva financiar a construção das futuras 47 unidades que compõem o Bloco B - Módulo II, do

" Continua no Verso "

Apto: 25 Bl.: "B"-Mat. 87.542

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/UMDXU-TKDVT-1-CNAC-3ABC2>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/HYYYP7-MGG98-8U7TS-77DDS>.

Matricula
96.198Ficha
01

Verso

"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO SOL", a ser paga da seguinte forma: O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a eles inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Avaliação do imóvel: R\$ 7.669.380,00. Comparecendo ainda neste ato como fiadores: 1) JOSÉ DIRCEU BERNARDINO, brasileiro, divorciado, engenheiro, RG 5.130.264-0-SSP/SP, CPF 686.619.678-72, 2) MARIANA RAMOS BERNARDINO, brasileira, solteira, nascida aos 25/04/1983, empresária, RG 33.366.930-7-SSP/SP, CPF 313.560.048-30, ambos residentes e domiciliados na Rua Humberto I, 962, Apto. 141, Vila Mariana, São Paulo-SP e 3) GABRIEL RAMOS BERNARDINO, brasileiro, solteiro, nascido aos 23/07/1988, engenheiro, RG 44.344.415-8-SSP/SP, CPF 367.453.178-00, residente e domiciliado na Rua Humberto I, 962, Apto. 111, Vila Mariana, São Paulo-SP. Nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 08/02/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64 e art. 38 da Lei 9.514/97.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.229.029

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.02/em 22 de junho de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 14/06/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64 combinado com a Lei 14.118/21, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca, no valor

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
96.198Ficha
02

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 22 de junho de 2022

de R\$ 3.840.918,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.229.029

SIMONE CASARINI

PLDS

R.03/em 22 de junho de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, VENDEU à THAUANE DOS SANTOS ROCHA, brasileira, frentista, RG 54.085.177-2-SSP/SP, CPF 481.893.458-50, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com MARCELO ANDRE DOS SANTOS, brasileiro, administrador, RG 53.265.857-7-SSP/SP, CPF 122.362.234-71, residentes e domiciliados na Rua Francisca Maria, 163, Casa 02, Jardim Alteropolis, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 17.959,71, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 8.777,74 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PCVA. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 14/06/2022, às 14:37 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.229.029

SIMONE CASARINI

PLDS

R.04/em 22 de junho de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários THAUANE DOS SANTOS ROCHA e seu marido MARCELO ANDRE DOS SANTOS, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 120.800,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado

" Continua no Verso "

Apto: 25 Bl.: "B" - Mat. 87.542

Matrícula

96.198

Ficha

02

Verso

Condomínio Residencial Caminho do Sol, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 166.500,00, sendo R\$ 43.073,00 através de recursos próprios e R\$ 2.627,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 16 meses; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 763,53, Tarifa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 23,87, Total - R\$ 812,40; Vencimento do primeiro encargo mensal - 15/07/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 151.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.229.029

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.05/em 09 de janeiro de 2023. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO SOL", constante da Av.08 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.09, ambos da Matrícula nº 87.542, o citado empreendimento recebeu o nº 1.020, da Rua Tereza Haguihara Cardoso e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 96.198.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.234.173

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 08 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 18/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
96.198Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 08 de janeiro de 2026

Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 26.030.065.0067.
SELO DIGITAL:1236203e1000av570697m626n.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.125 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS
Av.07/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários THAUANE DOS SANTOS ROCHA e seu marido MARCELO ANDRÉ DOS SANTOS, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 28/10/2025, 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 os devedores tenham 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 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 159.129,20 (V.V. R\$ 72.488,69). SELO DIGITAL:123620331000av583011m726y.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.263.125 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS



Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **96198** 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.

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3096198C16552826W



Ao Oficial... R\$ *45.88
Ao Estado... R\$ *13.04
Ao IPESP... R\$ *8.92
Ao Rec. Civil R\$ *2.41
Ao Trib. Just R\$ *3.15
Ao FEDMP... R\$ *2.20
Total... R\$ *75.60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERRA

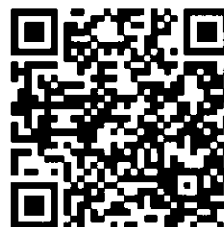
Certidão expedida às 16:55:42 horas do dia 12/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 263125



09619812012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UMDXU-TKDVT-LCNAC-3ABC2

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

Leonardo Silva Alves De Medeiros (CPF ***.154.748-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/UMDXU-TKDVT-LCNAC-3ABC2>

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

CPF Nº 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **25/09/2025** sob o número **263125** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 96198 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV570697M626N
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 96198 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV583011M726Y
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 96198 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583012M826W
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 96198 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583013M926S

* * * *
* * * *
* * * *

SUZANO, 08 de janeiro de 2028

p/ Leonardo Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS, ESCREVENTE

REGISTRO(S)	115,32
AVERBAÇÃO(ÕES)	332,73
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	492,25
EMOLUMENTOS DO ESTADO	139,95
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	72,12
SEFAZ Art. 19 § Unico	23,63
EMOLUMENTOS DO SINOREG	25,92
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	33,78
EMOLUMENTOS DO FEDMP	23,61
SUBTOTAL	811,26
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	111,06
DESP. POSTAL	0,00
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	922,32
DEPÓSITO EFETUADO	922,26
SALDO A RECEBER	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 263125**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12131

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

Data : ____/____/____.

Nome _____

Assinatura _____



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



.1236203910263125PRENOT25D

Emolumentos - Protocolo IN01462783C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 14:53:48	CPAGI2720811	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 845,99	✓
25/09/2025 14:19:36	CPAGI2514449	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓
2 registros					



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HYYP7-MGG98-8U7TS-77DDS

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

Luiz Alberto De Souza Coutinho (CPF ***.694.908-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HYYP7-MGG98-8U7TS-77DDS>

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

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