



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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: 123620.2.0088250-69

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula

88.250

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de dezembro de 2019

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 14, 2.º Pavimento, 1.º Andar, do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES, com acesso pela Rua Thadeu José de Moraes, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, contendo a área real privativa de 66,00m², composta de 55,65m² de área útil de apartamento e de 10,35m², equivalente a uma vaga de estacionamento, área de uso comum de 17,95m², perfazendo a área total de 83,95m², correspondendo a fração ideal de 0,01279 do terreno, equivalente a 51,16m² de terreno, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 08, descoberta. Referido empreendimento, encontra-se **em construção** no terreno descrito na Matrícula n.º 82.901, desta Serventia.

CONTRIBUINTES: 14.004.001, 14.004.002, 14.004.003, 14.004.004, 14.004.005 e 14.004.020, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TVJ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na Alameda Campinas, 728, Cj. 14, Jardim Paulista, São Paulo-SP, CNPJ 05.925.007/0001-38.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (Incorporação Imobiliária) da Matrícula n.º 82.901, datado de 03/08/2018, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 16 de dezembro de 2019. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que conforme R.04 datado de 02/08/2019, na Matrícula n.º 82.901 (origem desta), a proprietária TVJ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA

" Continua no Verso "

Apto 14 - Mat. 82.901

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0687947 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Matricula

88.250

Ficha

01

Verso

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 da dívida de R\$ 5.919.676,91, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 27/06/2019, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.207.782

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.02/em 16 de dezembro de 2019. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 04/12/2019, 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\$ 5.919.676,91 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.207.782

SIMONE CASARINI

FAGS

R.03/em 16 de dezembro de 2019. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TVJ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, VENDEU à MÁRCIO JOSÉ RODRIGUES, brasileiro, técnico de operação de segurança, RG 30.534.301-4-SSP/SP, CPF 298.862.388-01, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com ALESSANDRA BARBOSA RODRIGUES, brasileira, auxiliar de escritório, RG 45.038.289-8-SSP/SP, CPF 306.987.818-05, residentes e

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0088250-69

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

88.250

Ficha

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

16

dezembro

2019

Suzano,

de

de

domiciliados na Rua Bispo Joaquim, 109, Vila Maluf, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 25.578,19, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 20.596,02 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 12/12/2019, às 09:35 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.207.782

SIMONE CASARINI

PLDS

R.04/em 16 de dezembro de 2019. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários MÁRCIO JOSÉ RODRIGUES e sua mulher ALESSANDRA BARBOSA RODRIGUES, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 146.815,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 185.000,00, sendo R\$ 787,61 através de recursos próprios, R\$ 34.862,39 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 2.535,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 08/09/2022; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 927,96, Seguro - R\$ 40,28, Total - R\$ 968,24; Vencimento do primeiro encargo mensal - 06/01/2020. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 230.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.207.782

SIMONE CASARINI

FAGS

"Continua no Verso"

Apto 14 - Mat. 82.901

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0687948 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Matrícula
88.250Ficha
02

Verso

Av.05/em 09 de novembro de 2020. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES", constante da Av.06 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.07, ambos da Matrícula nº 82.901, o citado empreendimento recebeu o nº 1.285, da Rua Thadeu José de Moraes e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 88.250.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.213.162

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.06/em 14 de novembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 05/11/2025, complementado pelo Extrato de IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 14.004.057.0010.

SELO DIGITAL:1236203e1000av561340m625f.

SUBSTITUTA:

P.260.347

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.07/em 14 de novembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários MÉRCIO JOSÉ RODRIGUES e sua mulher ALESSANDRA BARBOSA RODRIGUES, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 20/08/2025, 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

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASILMatrícula
88.250Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

14

novembro

2025

Suzano,

de

de

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 29/10/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 242.562,40 (V.V. R\$ 127.697,31). SELO DIGITAL:123620331000av575746m7259.

SUBSTITUTA:

P.260.347

SIMONE CASARINI

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 88250 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>
1236203C3088250C12050725R



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Oficial... R\$ *44.20
Estado... R\$ *12.56
IPESP... R\$ *8.60
Rec.Civil R\$ *2.33
Trib.Just R\$ *3.03
FEDMP... R\$ *2.12
Tal... R\$ *72.84
LOS E CONTRIBUIÇÕES
COLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 12:05:16 horas do dia 18/11/2025

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão:

Prenotação Nº 260347



08825018112025

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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 **25/06/2025** sob o número **260347** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 88250 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV561340M625F
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 88250 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV575746M7259
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 88250 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R575747M8257
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 88250 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R575748M9253

* * * * *

SUZANO, 14 de novembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	115,32
AVERBAÇÃO(ÕES)	23,14
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	182,66
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	51,97
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	26,76
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	8,77
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	9,63
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	12,53
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	8,75
SUBTOTAL.....	301,07
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	222,12
DESP. POSTAL.....	630,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	1.153,19
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.747,56
SALDO A RESTITUIR.....	594,37

PRENOTAÇÃO Nº : 260347

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12098

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>



1236203910260347PRENOT256



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RDQFJ-DMJJR-6M6FV-BM6Q4

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/RDQFJ-DMJJR-6M6FV-BM6Q4>

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

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