

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: 123620.2.0104094-67

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
104.094

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 21 de agosto de 2023

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 28 - Tipo A, 2.º Pavimento, do BLOCO B, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA DO SOL", com acesso pela Estrada dos Fernandes, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área real privativa de 47,6700m², área real comum de 45,7668m², área total de 93,4368m², área de construção de 63,0183m², correspondente a fração ideal no terreno de 0,0030364. Cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem em local determinado sob n.º 34. Referido edifício encontra-se em construção, em terreno descrito na Matrícula n.º 93.238, desta Serventia

CONTRIBUINTES: 27.031.005 e 27.038.002, em maior área.

PROPRIETÁRIA: CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, com sede na Rua Carlos Vitor Coccoza, 81, Vila Mariana, São Paulo-SP, CNPJ 43.514.678/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 (Incorporação Imobiliária) datado de 16/02/2023, da Matrícula n.º 93.238, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.01/em 21 de agosto de 2023. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.11 lançado aos 16/08/2023, na Matrícula n.º 93.238 (origem desta), a proprietária CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS A 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\$ 10.812.994,00, que objetiva financiar a construção das futuras 94 unidades autônomas, que integram o "Módulo I" do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA DO SOL". As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadores: 1) JOSÉ DIRCEU BERNARDINO, brasileiro, divorciado, engenheiro, CNH 02215397483-DETRAN/SP, CPF 686.619.678-72, residente e domiciliado na Rua Professor Sud Mennucci, 183, Vila

~ Continua no Verso ~

Apto: 28 - Bloco: "B" - Mat. 93.238

Matrícula	Ficha
104.094	01
	Venda

Mariana, São Paulo-SP, 2) MARIANA RAMOS BERNARDINO, brasileira, solteira, nascida aos 25/04/1983, empresária, CNH 04199505362-DETRAN/SP, CPF 313.560.048-30, residente e domiciliada na Rua Humberto I, 962, Apto. 141, Lucy, Vila Mariana, São Paulo-SP e 3) GABRIEL RAMOS BERNARDINO, brasileiro, solteiro, nascido aos 23/07/1988, empresário, RG 44.344.415-8-SSP/SP, CPF 367.453.178-00, residente e domiciliado na Rua Humberto I, 962, Ed. Luci A61, Vila Mariana, São Paulo-SP. Valor da garantia: R\$ 22.549.600,00. Nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 13/07/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.240.433 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM
Av.02/em 21 de agosto de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 08/08/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MPV 1.162/23, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca, no valor de R\$ 10.812.994,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.240.433 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM
R.03/em 21 de agosto de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, VENDEU à 1) JOÃO VITOR TRINDADE SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido aos 15/06/2000, auxiliar de expedição, RG 37.958.036-6-SSP/SP, CPF 489.636.378-75, residente e domiciliado na Rua Clemente Dionizio Pereira, 65, Vila Colorado, Suzano-SP e 2) LAYZA DA SILVA ROCHA, brasileira, solteira, nascida aos 09/05/2004, ajudante geral, RG 59.938.597-2-SSP/SP, CPF 497.998.128-36, residente e domiciliada na Rua Estefano de Rosa, 196, Vila Colorado, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 30.974,19, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 14.245,55 proporcional). O

Continua na Ficha Nº 02

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
104.094

Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

21 agosto

2023

Suzano, de de

imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV. Foi realizada consulta junto a Central de Disponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 11/08/2023, às 11:26 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Karla

P.240.433 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM
R.04/em 21 de agosto de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) JOÃO VITO TRINDADE SANTOS e 2) LAYZA DA SILVA ROCHA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 177.030,84, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Condomínio Residencial Terra do Sol, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 240.200,00, sendo: R\$ 55.812,67 através de recursos próprios, R\$ 4.189,49 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 3.167,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União); Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 420 meses; Prazo de construção - 08/07/2026; Taxa anual de juros - 5,5000% Nominal e 5,6417% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4573% Nominal e 0,4583% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 950,68, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 36,49, Total - R\$ 1.012,17; Vencimento do primeiro encargo mensal - 08/09/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 240.200,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Karla

P.240.433 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.05/em 26 de junho de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção parcial do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA DO SOL", constante da Av.16 e respectiva instituição e especificação parcial de condomínio, objeto do R.17, ambos da Matrícula n° 93.238, o citado empreendimento recebeu o n° 1.512, da Estrada dos Fernandes e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° 104.094.

" Continua no Verso "

Apto: 28 - Bloco: "B" - Mat. 93.238

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/TPA5L-Y2DBT-GWCRD-XAVLC>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ZFJ86-4S7HA-LAFAH-WLO44>.

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

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

1236203C3104094C08574126H

Matrícula
104.094

Ficha
02

Versão

SELO DIGITAL:1236203e1000av561634m5254.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.259.765

JÚLIO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 24 de abril de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 13/04/2026, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 27.031.018, em maior área.

SELO DIGITAL:1236203e1000av580424m6262.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.265.721

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.07/em 24 de abril de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários 1) JOÃO VITOR TRINDADE SANTOS e 2) LAYZA DA SILVA ROCHA, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 24/02/2026, 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 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 19/03/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 248.373,23 (V.V. R\$ 133.618,82 proporcional).

SELO DIGITAL:123620331000av593584m7269.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.265.721

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Registro de Imóveis
Maria de Fatima da Silva
Oficial Interina

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 104094 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



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 FIDMP... R\$ *2.20
Total... R\$ *75.60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

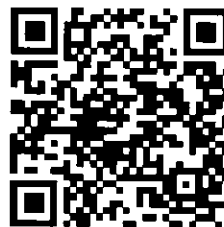
Certidão expedida às 08:57:52 horas do dia 24/04/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação N° 285721

10409424042026

Selo Digital nº 1236203C3104094C06575328C



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TPA5L-Y2DBT-GWCRD-XAVLC

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/TPA5L-Y2DBT-GWCRD-XAVLC>

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 - PARQUE SUZANO CEP.: 08673-040

Tel.: 47596109 - Fax : 47473719

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

OFICIAL INTERINA - MARIA DE FATIMA DA SILVA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **16/12/2025** sob o número **265721** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 104094 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV580424M6262
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 104094 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV593584M7269
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 104094 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R593585M8267
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 104094 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R593586M9263

★ ★ ★ ★
★ ★ ★ ★
★ ★ ★ ★

SUZANO, 24 de abril de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....:	115,32
AVERBAÇÃO(ÕES).....:	383,85
ABERTURA(S).....:	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....:	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....:	543,37
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....:	154,48
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....:	79,62
SEFAZ Art. 19 § Unico.....:	26,08
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....:	28,61
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....:	37,28
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....:	26,06
SUBTOTAL.....:	895,50
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....:	0,00
DILIGÊNCIA.....:	333,18
DESP. POSTAL.....:	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....:	0,00
MICRO-FILME.....:	0,00
TOTAL.....:	1.228,68
DEPÓSITO EFETUADO.....:	1.228,68
SALDO A RECEBER.....:	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 265721**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.200

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO DE 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.tjap.jus.br>



1236203310265721PRENOT267



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZFJ86-4S7HA-LAFAH-WLQ44

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/ZFJ86-4S7HA-LAFAH-WLQ44>

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

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