

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: 123620.2.0060581-44

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

Matricula 60.581
Ficha 01

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 06 de novembro de 2008

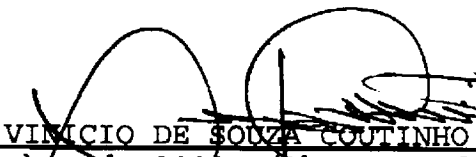
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO 202, situada no 2º pavimento, do Bloco D-1, do Condomínio RESIDENCIAL MADRID, localizado na Rua Gato Cinzento, nº 20, da Vila Urupês, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: está localizado do fundo e do lado esquerdo do bloco, de quem da supra citada Rua olha, confrontando pela esquerda com área ajardinada, pela direita com o apartamento de final 04, pela frente com o apartamento de final 01, e pelos fundos com área de circulação. Está localizado nos fundos e do lado direito, tomando como referência o hall e escadaria, com área real privativa de 47,6308m², área real comum de 9,3403m², área real total de 56,9711m², área real de construção de 55,2887m², e fração Ideal de 0,0125000%, com direito de uso a uma vaga de garagem descoberta na área de estacionamento, não definida.

CONTRIBUINTE: 14.053.002, em maior área

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1507, Bloco B, 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ 71.476.527/0001-35.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 de 16/06/2004 e R.10 de 06/11/2008 ambos da Matrícula 52.847 deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:


VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.01/em 06 de novembro de 2008. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento da proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, datado de 21/08/2008.

SUBSTITUTO:


P.122.278-mic.692 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF

"CONTINUA NO VERSO"

Matrícula	Ficha
60.581	01
	Verso

R.02/em 21 de maio de 2009. (Venda)

Pelo instrumento particular datado de 17/04/2009, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21/08/64, a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1376, 9º andar, Brooklin Paulista, já qualificada, VENDEU a ALMIR REGINALDO DE ARAUJO, brasileiro, assistente de cozimento, RG 24.317.872-4-SSP/SP, CPF 250.429.578-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SIMONE ANDRE DE ARAUJO, brasileira, do lar, RG 29.356.204-0-SSP/SP, CPF 215.307.798-20, residentes e domiciliados na Rua Waldomiro Dias Tavares, 197, casa, Jardim Gardeni, Suzano-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 93.383,85, pagos da seguinte forma: R\$ 22.033,85 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 26.000,60 através do saldo da conta vinculada do FGTS dos compradores, R\$ 2.054,00 através do desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R\$ 43.295,40 através do financiamento concedido pela CEF. (V. V. R\$ 42.567,73 proporcional). A vendedora apresentou a CND do INSS sob nº 139942009-11001011, datada de 13/02/2009, e a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com o Código de controle 6B2F.2E6E.D60A.3*18, datada de 02/04/2009.

SUBSTITUTA:



P.125.338-mic.717

RAFAELA DE MORAIS ALVES

KCAM

R.03/em 21 de maio de 2009. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado no R.02 desta matrícula, os proprietários ALMIR REGINALDO DE ARAUJO e sua mulher SIMONE ANDRE DE ARAUJO, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente em garantia do pagamento da dívida de R\$ 43.295,40 a ser paga da seguinte forma: Encargo Inicial - Prestação (a+j) - R\$ 378,83; Seguros - R\$ 20,42; Total - R\$ 399,25; Origem dos Recursos - FGTS; Sistema de Amortização: SAC/Sistema de Amortização Constante; Prazo de Amortização: 240 meses; Taxa Anual de

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
60.581Ficha
02

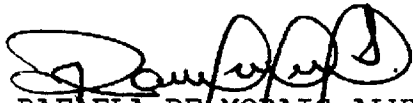
Suzano, 21 de maio

2009

Juros: Nominal - 5,5000%, Efetiva - 5,6409%; Vencimento do 1º Encargo Mensal: 17/05/2009. Época de Recálculo dos Encargos: nos dois primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização e dos prêmios de seguro, serão recalculados a cada período de 12 meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. Avaliação do Imóvel: R\$ 71.350,00.

SUBSTITUTA:

P.125.338-mic.717


 RAFAELA DE MORAIS ALVES

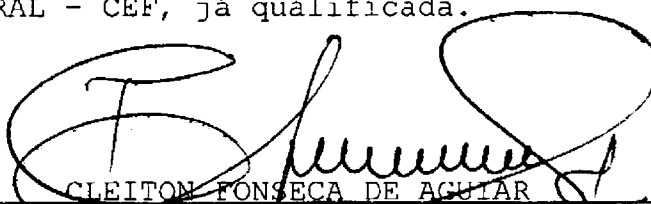
KCAM

Av.04/em 16 de outubro de 2018. (Cancel. de Alienação Fid)

Pelo instrumento particular datado de 14/09/2018, com força de escritura pública, nos termos do § 5º acrescido do art. 61, da Lei 4.380 de 21/08/1964, pelo art. 1º da Lei 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei 9.514 de 20/11/1997, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária no valor de R\$ 43.295,40, objeto do R.03 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.198.610


 CLEITON FONSECA DE AGUIAR

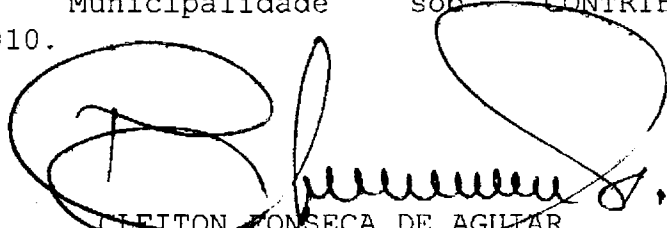
PLDS

Av.05/em 16 de outubro de 2018. (Contribuinte)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.04 desta matrícula, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2018, verifica-se que o imóvel objeto da presente, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 14.053.002.0010.

SUBSTITUTO:

P.198.610


 CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

" Continua no Verso "

Matrícula	Ficha
60.581	02
	Verso

R.06/em 16 de outubro de 2018. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.04 desta matrícula, os proprietários ALMIR REGINALDO DE ARAUJO e sua mulher SIMONE ANDRADE DE ARAUJO, residentes e domiciliados na Rua Gato Cinzento, 20, Apto. 202, Bloco D1, Vila Urupês, Suzano-SP, já qualificados, VENDERAM à MAGNO GOMES FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 47.242.549-3-SSP/SP, CPF 380.484.028-07, residente e domiciliado na Rua Patrícia Vieira Ramos Borine, 576, Jardim Varan, Suzano-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 170.000,00, sendo R\$ 34.000,00 através de recursos próprios (V.V. R\$ 84.009,61).

SUBSTITUTO:

P.198.610

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

R.07/em 16 de outubro de 2018. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.04 desta matrícula, o proprietário MAGNO GOMES FERREIRA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE ao BANCO BRADESCO S/A, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 136.000,00, a ser paga da seguinte forma: Prazo reembolso - 360 meses; Valor da taxa mensal de administração de contratos - R\$ 25,00; Valor tarifa avaliação, reavaliação e subst. garantia - R\$ 3.100,00; Valor da primeira prestação na data da assinatura - R\$ 1.347,91; Taxa de juros nominal e efetiva - 8,56% a.a., 8,90% a.a.; Seguro mensal morte/invalidéz permanente - R\$ 22,30; Seguro mensal danos físicos imóvel - R\$ 15,30; Valor do encargo mensal na data da assinatura - R\$ 1.385,51; Data prevista para vencimento da primeira prestação - 07/11/2018; Sistema de amortização constante - SAC; Razão de decréscimo mensal (RDM) - R\$ 2,69. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 170.000,00.

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matricula
60.581Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

16 outubro

2018

Suzano, de de

SUBSTITUTO:

P.198.610

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.08/em 01 de setembro de 2025. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 22/08/2025 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP do 3º Ofício Cível, do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Fiscal, ordem nº 0004810-43.2023.8.26.0606, em que figuram como **exequente**: CONDOMINIO RESIDENCIAL MADRID, CNPJ 10.768.827/0001-01 e como **executado**: MAGNO GOMES FERREIRA, já qualificado, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao art. 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 19.901,82. FIEL DEPOSITÁRIO: MAGNO GOMES FERREIRA, já qualificado.
SELO DIGITAL:123620321000av566442m825o.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.262.035

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PFB

Av.09/em 17 de julho de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 03/07/2026, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante MAGNO GOMES FERREIRA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 13/02/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que o devedor tenha efetuado o pagamento das prestações e demais

" Continua no Verso "

Matrícula 60.581	Ficha 03
Verso	

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 03/07/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 170.000,00 (V.V. R\$ 126.778,42). SELO DIGITAL:123620331000av547071m926s.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.255.686

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **60581** 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>
1236203C3060581C163221262



Ao Oficial.. R\$ *44.20
Ao Estado.. R\$ *12.56
Ao IPESP... R\$ *8.60
Ao Reg. Civil R\$ *2.33
Ao Trib. Just R\$ *3.03
Ao FEDMP... R\$ *2.12
Total..... R\$ *72.84
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:32:42 horas do dia 17/07/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 255686



06058117072026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GJDBM-E9VU8-LPBQD-75P3L

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/GJDBM-E9VU8-LPBQD-75P3L>

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 13/01/2025 sob o número 255686 e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 9 - MATRÍCULA Nº 60581 - (CONSOLIDAÇÃO) 123620331000AV547071M926S
REGISTRO 10 - MATRÍCULA Nº 60581 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B1000R601011M1026S

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

SUZANO, 17 de julho de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	219,17
AVERBAÇÃO(ÕES)	332,73
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	596,10
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	169,99
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	87,28
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	28,61
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	31,45
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	40,88
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	28,52
SUBTOTAL.....	982,83
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	555,30
DESP.POSTAL.....	259,22
FOLHAS ADICIONAIS.....	271,17
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.797,35
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.796,66
SALDO A RECEBER.....	0,69

PRENOTAÇÃO Nº : 255686

Interessado : BANCO BRADESCO S.A.

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12255

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>



1236203910255686PRENOT25V

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/9N9H6-FEJD4-U9XCP-AR7U6>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9N9H6-FEJD4-U9XCP-AR7U6

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/9N9H6-FEJD4-U9XCP-AR7U6>

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

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