

Registro de Imóveis

Maria de Fátima da Silva

Oficial Interina



Valide aqui
este documento

CNM: 123620.2.0060581-44

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 60.581
Ficha 01

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"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKEEP-WKKTTP-ZSFPT-EB425>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Registro de Imóveis

Maria de Fátima da Silva

Oficial Interina

CNM: 123620.2.0060581-44

Valide aqui
este documento

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 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKEEP-WKTP-ZSFPT-EB425>



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis

Maria de Fátima da Silva
Oficial Interina

CNM: 123620.2.0060581-44

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula	Ficha
60.581	02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

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 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKEEP-WKKTTP-ZSFPT-EB425>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Registro de Imóveis

Maria de Fátima da Silva

Oficial Interina

CNM: 123620.2.0060581-44

Valide aqui
este documento

Matrícula

60.581

Ficha

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/invalidez 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 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKEEP-WKKTTP-ZSFPT-EB425>



Registro de Imóveis

Maria de Fátima da Silva
Oficial Interina

Valide aqui
este documento

CNM: 123620.2.0060581-44

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

Matrícula
60.581

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de 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 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKEEP-WKKTTP-ZSFPT-EB425>



Registro de Imóveis

Maria de Fátima da Silva
Oficial Interina

CNM: 123620.2.0060581-44

Valide aqui
este documento

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.

Assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE
Ao Oficial.: R\$ 45,88
Ao Estado.: R\$ 13,04
Ao Sec.Faz.: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil R\$ 2,41
Ao Trib.Just R\$ 3,15
Ao Min.Púb. R\$ 2,20
Ao Município R\$ 1,84
Total..... R\$ 77,44

Certidão expedida às 16:33:20 horas do dia 18/09/2026.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").
Pedido Nº 240021
Nº Selo: 1236203C3060581C163321260
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Para verificar a autenticidade do documento
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



06058118092026

Pag.: 006/006 M.60581



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKEEP-WKTP-ZSFPT-EB425>