

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: 123620.2.0071683-09

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

71.683

01

Suzano, 09 de junho

de 2014

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo APARTAMENTO n.º 01 (Tipo 1), localizado no Térreo da TORRE E, do CONDOMÍNIO FLEX SUZANO, na Avenida Armando Salles de Oliveira, 1.600, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Possui a área privativa de 66,720m², área comum de 66,353m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva, perfazendo área total de 133,073m², correspondendo a fração ideal de 0,002032m².

CONTRIBUINTE: 21.047.004, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 5º andar, Conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, São Paulo-SP, CNPJ 08.844.210/0001-78.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 da Matrícula n.º 61.090, datado de 03/06/2014, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:

VINICIO DE SOUZA COUTINHO

FAGS

Av.01/em 09 de junho de 2014. (Remissão de Hipoteca)

Procedo à presente averbação para constar que conforme R.04, datado de 11/09/2012 na Matrícula n.º 61.090 (origem desta), a proprietária MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, CNPJ 90.400.888/0001-42, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 44.340.000,00, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, alocação de recursos e outras avenças datado de 30/05/2011, com força de escritura pública, nos termos do Artigo 61, § 5º e 6º da Lei 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966 e Decreto-Lei 70/66 de 21/11/1966, complementado pelo 1º aditivo datado de 26/10/2011, 2º aditivo datado de

" Continua no Verso "

Matrícula

71.683

Ficha

01

Verso

26/03/2012, 3º aditivo datado de 29/05/2012, e 4º aditivo datado de 22/08/2013.

SUBSTITUTO:

P.165.232

VINICIO DE SOUZA COUTINHO

FAGS

Av.02/em 09 de junho de 2014. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento da proprietária MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, datado de 15/05/2014.

SUBSTITUTO:

P.165.232

VINICIO DE SOUZA COUTINHO

FAGS

Av.03/em 26 de dezembro de 2014. (Erro Evidente)

Amparados pelo o art.213, I da letra "a" da Lei nº 6.015/73 alterada pela Lei nº 10.931/04, procedo a presente averbação nesta data, por não ter sido praticado o ato em 02/09/2014, ocasião em que foi lançado o aditamento do instrumento particular objeto da Av.01, passando a vigorar da seguinte forma: pelo 5º aditivo contratual, com força de escritura pública, nos termos das Leis 4.380/64 e 5.049/66, datado de 08/05/2014, a proprietária MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, todos já qualificados, resolveram de comum acordo **ADITAR** o instrumento particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, averbado sob nº 01, no tocante aos prazos de financiamento do contrato, ficando substituídos pelos prazos a seguir: Prazos do Financiamento - Período da Construção - início 30/05/2011 - término: 11/10/2013; Data da Apuração da Dívida: 11/10/2013; Período de Carência: início 12/10/2013 - término 11/10/2014, Data de vencimento da Dívida 11/10/2014. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições consignadas no instrumento ora

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

71 683

02

Suzano, 26 de dezembro de 2014

aditado, do qual o citado Aditivo torna-se parte integrante para todos os fins e efeitos de direito.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.170.891 VANESSA VANGNAR FALCHETTE KCAM

Av.04/em 26 de dezembro de 2014. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo Termo de Liberação de Garantia Hipotecária datado de 09/10/2014, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca, no valor de R\$ 44.340.000,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.170.891 VANESSA VANGNAR FALCHETTE KCAM

Av.05/em 05 de maio de 2015. (Contribuinte)

Pelo instrumento particular datado de 31/03/2015, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2015, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 21.047.004.0249.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.173.523 SIMONE CASARINI FAGS

R.06/em 05 de maio de 2015. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.05 desta matrícula, a proprietária MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à LUCIANA DOS SANTOS CONCEIÇÃO, brasileira, solteira, nascida em 06/07/1976, representante comercial, RG 302553708-SSP/SP, CPF 266.919.428-17, residente e domiciliada na Alameda Fernando Costa, 61, C. 1, Jardim Imperador, Suzano-SP, o imóvel objeto da presente

" Continua no Verso "

Matrícula	Ficha
71.683	02
	Verso

pelo valor de R\$ 227.997,52, sendo R\$ 38.197,52 através de recursos próprios (V.V. R\$ 104.884,11).

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.173.523 SIMONE CASARINI FAGS
R.07/em 05 de maio de 2015. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.05 desta matrícula, a proprietária LUCIANA DOS SANTOS CONCEIÇÃO, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 189.800,00, a ser paga da seguinte forma: Origem dos recursos - SBPE; Sistema de amortização - SAC/Sistema de Amortização Constante Novo; Prazo de amortização - 420 meses; Taxa anual de juros - 8,7873% Nominal e 9,1501% Efetiva; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j) - R\$ 1.841,76, Prêmios de seguros - R\$ 62,19, Taxa de administração - R\$ 25,00, Total - R\$ 1.928,95; Vencimento do primeiro encargo mensal - 30/04/2015. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 227.997,52.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.173.523 SIMONE CASARINI FAGS
Av.08/em 15 de maio de 2024. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que conforme a Av.14 lançada aos 15/05/2024 na matrícula n.º 61.090 (origem desta), em cumprimento ao Ofício 255/2024, expedido aos 24/04/2024 pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, complementado pela Portaria de instauração de Inquérito Civil n.º 1518/2014, do despacho de 10/06/2019, procedo a presente averbação, a fim de constar: **a)** da existência do presente inquérito civil, eis que se trata de procedimento para apuração de contaminação existente das áreas dos condomínios "Vila Nova Paisagem" e "Flex Suzano"; e **b)** do fato de que os imóveis em questão estiveram contaminados e, com base do Despacho 115/15/CA, apenso ao Processo CETESB n.º 26/00813/12, foram considerados reabilitados para uso residencial com o estabelecimento de medida de controle institucional por meio de restrições ao uso das águas

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
71.683Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

15 maio

2024

Suzano, de de

subterrâneas, atendendo assim ao princípio da concentração dos atos na matrícula e também ao interesse público.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.247.706

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.09/em 30 de setembro de 2025. (Cancel. de Alienação Fid.)

Pelo termo de quitação datado de 05/06/2025, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária no valor de R\$ 189.800,00, objeto do R.07 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SELO DIGITAL:123620331000av569990m9256.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.262.866

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.10/em 30 de setembro de 2025. (Casamento)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 10/07/2025, Livro 809, fls. 012 à 016 e ata retificativa e declaratória lavrada aos 10/07/2025, Livro 804, fls. 399, ambas no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, complementadas pela Certidão de Casamento Matrícula nº 121640 01 55 2016 2 00027 196 0008103 31, expedida aos 29/09/2025 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Jundiapéba, Comarca de Mogi das Cruzes-SP, verifica-se que LUCIANA DOS SANTOS CONCEIÇÃO, contraiu núpcias aos 20/01/2016, sob o regime da separação total de bens com ÉRICK MATOS MAURÍCIO, brasileiro, representante comercial, RG 41.503.350-0-SSP/SP, CPF 355.179.048-58, passando a contraente a assinar: LUCIANA DOS SANTOS CONCEIÇÃO MAURÍCIO. SELO DIGITAL:12362033100av570992m1025t.

" Continua no Verso "

Matrícula
71.683Ficha
03

Verso

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.262.866 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS
Av.11/em 30 de setembro de 2025. (Pacto Antenupcial)

Pela mesma escritura e ata mencionadas na Av.10 desta matrícula, procedo a presente averbação para constar que a escritura de pacto antenupcial do casal LUCIANA DOS SANTOS CONCEIÇÃO MAURÍCIO e seu marido ÉRICK MATOS MAURÍCIO, lavrada aos 18/12/2015, Livro 089, Pág. 332, no Tabelião de Notas de Jundiapéba, Comarca de Mogi das Cruzes-SP, encontra-se devidamente registrada sob nº **11.867**, no Livro 3 - Registro Auxiliar, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes-SP.

SELO DIGITAL:12362033100av570993m1125q.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.262.866 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS
R.12/em 30 de setembro de 2025. (Venda)

Pela mesma escritura e ata mencionadas na Av.10 desta matrícula, a proprietária LUCIANA DOS SANTOS CONCEIÇÃO MAURÍCIO, que é casada com ÉRICK MATOS MAURÍCIO, já qualificados, VENDEU à ELIAS PEDROSO DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido aos 17/06/1971, técnico em edificações, RG 36.914.232-9-SSP/SP, CPF 820.011.469-49, residente e domiciliado na Avenida Armando Salles de Oliveira, 1.600, Apto. 01, Bloco E, Conjunto Residencial Iraí, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 304.659,26 (V.V. R\$ 217.287,77). A presente venda é em total cumprimento ao instrumento particular datado de 28/05/2024. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 22/09/2025, às 09:30 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SELO DIGITAL:123620321000r570994m1225d.

" Continua na Ficha Nº 04 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula
71.683Ficha
04

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

30

setembro

2025

Suzano,

de

de

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.262.866

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

R.13/em 22 de outubro de 2025. (Alienação Fiduciária)

Pela cédula de crédito bancário n° 0010563214, datada de 14/10/2025, o proprietário/emittente ELIAS PEDROSO DA SILVA, empresário, residente e domiciliado na Avenida Armando Salles de Oliveira, 1.068, Apto. 02, Bloco D, Parque Suzano, Suzano-SP, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2035 e 2041, São Paulo-SP, CNPJ 90.400.888/0001-42, o imóvel objeto desta matrícula em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 247.256,29, a ser paga da seguinte forma: Juros remuneratórios efetivos - 1,6900% a.m. e 22,2754% a.a.; Capitalização de juros - Mensal; Quantidade de parcelas - 239; Periodicidade das parcelas - Mensais; Vencimento da 1ª parcela - 14/12/2025; Vencimento da última parcela - 14/10/2045; CET - 21,85% a.a. Avaliação do imóvel: R\$ 415.000,00. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 16/10/2025, às 14:19 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SELO DIGITAL:123620321000r572488m1325a.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.263.676

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.14/em 03 de setembro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 19/08/2026, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante ELIAS PEDROSO DA SILVA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 13/07/2026, sem purgação da mora,

" Continua no Verso "

Matrícula
71.683Ficha
04

Verso

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 SANTANDER (BRASIL) 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 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 19/08/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 415.000,00 (V.V. R\$ 227.457,47). SELO DIGITAL:12362033100av596267m1426d.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.270.319

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 71683 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>

1236203C3071683C11444726N



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

Certidão expedida às 11:45:04 horas do dia 03/09/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 270319



07168303092026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5ZFEF-AG2NX-YHY5E-CVHLA

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/5ZFEF-AG2NX-YHY5E-CVHLA>

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 **22/05/2026** sob o número **270319** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 14 - MATRÍCULA Nº 71683 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

12362033100AV596267M1426D

REGISTRO 15 - MATRÍCULA Nº 71683 - (NOTIFICAÇÃO)

1236203B1000R605996M1526G

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

SUZANO, 03 de setembro de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	182,69
AVERBAÇÃO (ÕES)	548,21
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	45,88
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	776,78
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	220,79
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	113,92
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	37,29
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	40,87
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	53,32
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	37,35
SUBTOTAL.....	1.280,32
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	230,52
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	208,08
MICRO-FILME.....	13,65
TOTAL.....	1.510,84
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.510,84
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 270319**Interessado : BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12289

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>



1236203910270319PRENOT261



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L893F-7A5V3-EB9ZF-TEYHZ

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/L893F-7A5V3-EB9ZF-TEYHZ>

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

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