

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: 123620.2.0103646-53

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula Ficha
103.646 **01**

Suzano, 11 de novembro de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 35, 3° Pavimento, do BLOCO B, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL MONDRIAN", com acesso pela Rua Alma Cabocla, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área real privativa de 52,89m², outras áreas privativas acessórias de 10,35m², área real privativa total de 63,24m², área de uso comum de 32,3552m², área real total de 95,5952m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,005895. Possui direito ao uso privativo de 01 vaga de garagem sob n° 42. Referido edifício encontra-se em construção, em terreno descrito na Matrícula n° 91.859, desta Serventia.

CONTRIBUINTES: 14.039.006, 14.039.007, 14.039.008, 14.039.009, 14.039.010, 14.039.014, 14.039.015, 14.039.032, 14.039.033, 14.039.034, todos em maior área.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, CNPJ 10.268.911/0001-58, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Vila Silva Teles, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 (Incorporação Imobiliária) datado de 05/11/2021, da Matrícula n° 91.859, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:



CLEITON FONSECA DE AGUIAR

MDS

Av.01/em 11 de novembro de 2022. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.07 lançado aos 08/08/2022, na Matrícula n° 91.859 (origem desta), a proprietária CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA 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 desta (inclusive outros), em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 12.179.152,00, que objetiva financiar a construção do empreendimento **RESIDENCIAL MONDRIAN**, nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo, para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 06/06/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5° do art. 61, da Lei 4.380/64.

" Continua no Verso "

Apto: 35 - Bloco: "B" - Mat. 91.859

Matrícula 103.646 Ficha 01
Verso

SUBSTITUTO:


P.231.490 CLEITON FONSECA DE AGUIAR MDS

Av.02/em 11 de novembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 29/07/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 14.118/21, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 12.179.152,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:


P.231.490 CLEITON FONSECA DE AGUIAR MDS

R.03/em 11 de novembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, já qualificada, VENDEU à FERNANDA MILLENA GOMES BOIAGO, brasileira, agente administrativa, RG 47.277.083-4-SSP/SP, CPF 401.940.498-41, casada sob regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com GUILHERME DOS REIS BOIAGO, brasileiro, agente administrativo, CNH 03966874930-DETRAN/SP, CPF 350.075.548-80, residentes e domiciliados na Rua Gato Cinzento, 00809, Bloco 06, Apto. 206, Vila Urupês, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 24.271,27, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 17.154,14 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PCVA. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 04/10/2022, às 13:04 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:


P.231.490 CLEITON FONSECA DE AGUIAR MDS

R.04/em 11 de novembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários FERNANDA MILLENA GOMES BOIAGO e seu marido GUILHERME DOS REIS BOIAGO, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/3KAMK-G6FXU-94CBP-CNSJUG>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/YE9VU-JE9SM-W7Y34-NF47Z>.

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
103.646Ficha
02

Suzano, 11 de novembro de 2022

pagamento da dívida de R\$ 195.818,24, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado RESIDENCIAL MONDRIAN, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 253.000,00, sendo R\$ 49.221,43 através de recursos próprios e R\$ 7.960,33 através de recursos da conta vinculada do FGTS) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de construção/legalização - 35 meses; Prazo de amortização - 360 meses; Taxa anual de juros - 7,1600% Nominal e 7,3997% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial - R\$ 1.323,89, Tarifa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 42,49, Total - R\$ 1.391,38; Vencimento do 1º encargo mensal - 07/09/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 253.000,00.

SUBSTITUTO:

P.231.490

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

MDS

Av.05/em 01 de abril de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL MONDRIAN", constante da Av.08 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.09, ambos da Matrícula nº 91.859, o citado empreendimento recebeu o nº 30, da Rua Alma Cabocla e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 103.646.

SELO DIGITAL:1236203e1000av554344m5258.

SUBSTITUTO:

P.257.544

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.06/em 08 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 18/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a

" Continua no Verso "


Apto: 35 - Bloco: "B" - Mat. 91.859

Matrícula
103.646Ficha
02

Verso

Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 14.039.037, em maior área. SELO DIGITAL:1236203e1000av570688m626m.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.116  VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
Av.07/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante FERNANDA MILLENA GOMES BOIAGO e seu marido GUILHERME DOS REIS BOIAGO, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 29/10/2025, 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 ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que a devedora 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 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 265.875,00 (V.V. R\$ 142.464,18 proporcional).

SELO DIGITAL:123620331000av583040m726x.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.116  VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3103646C16503326Z

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **103646** 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.

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente



Ao Oficial . . .	R\$ *45.88	Certidão expedida às 16:50:41 horas do dia 12/01/2026
Ao Estado . . .	R\$ *13.04	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Ao IPESP . . .	R\$ *8.92	
Ao Rec. Civil	R\$ *2.41	Código de controle de certidão :
Ao Trib. Just	R\$ *3.15	Prenotação Nº 263116
Ao FEDMP . . .	R\$ *2.20	
Total	R\$ *75.60	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA



10364612012026

Selo Digital nº 1236203C3103646C165042260



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3KAMK-G6FXU-94CBP-CNSUG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Leonardo Silva Alves De Medeiros (CPF ***.154.748-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/3KAMK-G6FXU-94CBP-CNSUG>

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 - 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 **25/09/2025** sob o número **263116** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 103646 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV570688M626M
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 103646 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV583040M726X
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 103646 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583041M826V

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

fl. devolvido Silva

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS ESCRIVENTE



REGISTRO(S).....	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES).....	400,73
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	513,74
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	146,06
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	75,27
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	24,66
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	27,05
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	35,25
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	24,64
SUBTOTAL.....	846,67
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	957,73
DEPÓSITO EFETUADO.....	957,67
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 263116

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº: 12131

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.fjsp.jus.br>



.1236203910263116PRENOT25C

Emolumentos - Protocolo IN01462484C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 17:06:32	CPAGI2721464	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 881,40	✓
25/09/2025 14:19:36	CPAGI2514449	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓

2 registros



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YE9VU-JE9SM-W7Y34-NF47Z

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/YE9VU-JE9SM-W7Y34-NF47Z>

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

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