



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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: 123620.2.0087893-73

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula 87.893
Ficha 01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 25 de agosto de 2020

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 21-B, 2° Pavimento, BLOCO B, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL COSTA RICA", com acesso pela Rua Ipês, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Conterá a área real privativa total de 56,53m², área de uso comum total de 29,25m², área real total de 85,78m², coeficiente de proporcionalidade de 0,015627 e cota ideal do terreno de 46,73m², cabendo-lhe o direito ao uso das vagas de garagem n°s 101 e 102. Referido edifício encontra-se em construção, em terreno descrito na Matrícula n° 81.925, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 14.039.035, em maior área.

PROPRIETÁRIA: APRAZIVEL S. ARAÚJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 03, Vila Silva Teles, São Paulo-SP, CNPJ 23.595.888/0001-58.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (Incorporação Imobiliária) da Matrícula n° 81.925, datado de 06/03/2018, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

JÚLLYO CESAR FERREIRA PLDS

Av.01/em 25 de agosto de 2020. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.05, lançado aos 24/06/2020 na Matrícula n° 81.925 (origem desta), a proprietária APRAZIVEL S. ARAÚJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul,

" Continua no Verso "

Apto: 21 Bl.: B - Mat. 81.925

123620AA0679649825 Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validar/N78XJ-QZ944-S4QGP-3PVHH.



Matrícula
87.893Ficha
01
Verso

Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o coeficiente de proporcionalidade correspondente ao terreno e aos futuros 64 apartamentos que integram o empreendimento "**Residencial Costa Rica**", em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 2.885.370,09, que objetiva financiar a construção do referido empreendimento, a ser paga da seguinte forma: Origem dos recursos - FGTS/PMCMV; Sistema de amortização - SAC/Sistema de Amortização Constante; Prazo total de construção/legalização - 36 meses; Prazo total de amortização - 24 meses; Taxa anual de juros - 8,0000% Nominal e 8,3000% Efetiva. Avaliação do imóvel para fins do art. 1.484 do Código Civil: R\$ 13.736.000,00. Nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo, para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 09/03/2020, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora/construtora: CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, CNPJ 10.268.911/0001-58, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sl. 01, Vila Silva Teles, São Paulo-SP e como fiador: JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA, brasileiro, nascido aos 05/02/1981, administrador, RG 35.020.579-6-SSP/SP, CPF 213.483.948-11, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com JANAÍNA CARVALHO DE SOUSA, brasileira, nascida aos 14/01/1981, RG 43.249.994-SSP/SP, CPF 325.390.638-88, residentes e domiciliados na Rua Mahatma Gandhi, 40, Jardim Coleginho, Jacareí-SP.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.211.742 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS
Av.02/em 25 de agosto de 2020. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 03/07/2020, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 11.977/09, procedo a presente

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 123620.2.0087893-73

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula 87.893 Ficha 02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO 25 agosto 2020 Suzano, de de

averbação para constar o cancelamento da hipoteca no valor de R\$ 2.885.370,09 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.211.742 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS R.03/em 25 de agosto de 2020. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária APRAZIVEL S. ARAÚJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à DALTON AUGUSTO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido aos 18/11/1993, técnico de eletricidade, eletrônica e telecomunicações, RG 46.051.907-SSP/SP, CPF 423.033.148-79, residente e domiciliado na Rua Eduardo Henrique Tassinari, 508, Vila Municipal, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 19.690,66, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 13.841,91 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 19/08/2020, às 16:40 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.211.742 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS R.04/em 25 de agosto de 2020. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário DALTON AUGUSTO DE SOUZA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 170.751,75, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Costa Rica, adotando-se a seguinte forma de

" Continua no Verso "

Apto: 21 Bl.: B - Mat. 81.925

123620AA0679650 Documento assinado pelo Assinador ONR. Para validar o documento e seus assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validar/N78XJ-OZ944-S4QGP-3PVHH.



Matrícula

87.893

Ficha

02

Verso

pagamento: (Dívida inicial: R\$ 215.000,00, sendo R\$ 39.593,14 através de recursos próprios e R\$ 4.655,11 através de recursos da conta vinculada do FGTS) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 354 meses; Prazo de construção - 18/04/2023; Taxa anual de juros - 7,6600% Nominal e 7,9347% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 1.218,02, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 32,77, Total - R\$ 1.275,79; Vencimento do primeiro encargo mensal - 10/08/2020. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 215.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.211.742

JÚLLYO CESAR FERREIRA

PLDS

Av.05/em 01 de outubro de 2020. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL COSTA RICA", constante da Av.07 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.08, ambos da Matrícula nº 81.925, o citado empreendimento recebeu o nº 305, da Rua Ipês e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 87.893.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.212.170

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.06/em 12 de setembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 01/09/2025, complementado pelo Extrato de IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 14.039.035.0041.

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 123620.2.0087893-73

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 87.893 Ficha 03

12 setembro 2025
Suzano, de de

SELO DIGITAL:1236203e1000av550151m625j.

SUBSTITUTA:

P.256.557 SIMONE CASARINI FAGS
Av.07/em 12 de setembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante DALTON AUGUSTO DE SOUZA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 14/07/2025, 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 ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, 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 13/08/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 226.483,38 (V.V. R\$ 117.481,58). SELO DIGITAL:123620331000av569554m725e.

SUBSTITUTA:

P.256.557 SIMONE CASARINI FAGS

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

123620 AA 0679651 0825 Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validade/N78XJ-QZ944-S4QGP-3PVHH.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos



Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 87893 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.

Natália
Natalia Didier Silveira, Escrivente
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Luiz Alberto Souza Coutinho
Natalia Didier Silveira
Escrivente
COMARCA DE SUZANO -SP

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3087893C10532025R



EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

Ao Oficial.: NIHIL
Ao Estado.: NIHIL
Ao IPESP.: NIHIL
Ao Rec. Civil NIHIL
Ao Trib. Just NIHIL
Ao FEDMP NIHIL
Total..... NIHIL
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:53:36 horas do dia 17/09/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 256557



08789317092025

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 **17/02/2025** sob o número **256557** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 87893 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV550151M625J
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 87893 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV569554M725E
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 87893 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R569555M825C

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

SUZANO, 12 de setembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA, ESCRIVENTE



REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO (ÕES)	383,85
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	0,00
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	452,66
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	128,70
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	66,32
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	21,73
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	23,83
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	31,06
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	21,71
SUBTOTAL.....	746,01
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	237,10
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.094,17
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.166,95
SALDO A RESTITUIR.....	72,78

PRENOTAÇÃO Nº : 256557

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12053

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>



.1236203910256557PRENOT25X



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: N78XJ-QZ944-S4QGP-3PVHH

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/N78XJ-QZ944-S4QGP-3PVHH>

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

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