

Registro de Imóveis

María 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: 123620.2.0088272-03

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

88.272

01

Suzano, 25 de novembro de 2019

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 43, 5.º Pavimento, 4.º Andar, do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES, com acesso pela Rua Thadeu José de Moraes, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, contendo a área real privativa de 66,00m², composta de 55,65m² de área útil de apartamento e de 10,35m², equivalente a uma vaga de estacionamento, área de uso comum de 17,95m², perfazendo a área total de 83,95m², correspondendo a fração ideal de 0,01279 do terreno, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 31, descoberta. Referido empreendimento, encontra-se em **construção** no terreno descrito na Matrícula n.º 82.901, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 14.004.001, 14.004.002, 14.004.003, 14.004.004, 14.004.005 e 14.004.020, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TVJ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na Alameda Campinas, 728, Cj. 14, Jardim Paulista, São Paulo-SP, CNPJ 05.925.007/0001-38.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (Incorporação Imobiliária) da Matrícula n.º 82.901, datado de 03/08/2018, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

Av.01/em 25 de novembro de 2019. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que conforme R.04 datado de 02/08/2019, na Matrícula n.º 82.901 (origem desta), a proprietária TVJ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA a CAIXA

" Continua no Verso "

Apto: 43 - Mat. 82.901

Matrícula **88.272** Ficha **01**
 Venda

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 5.919.676,91, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 27/06/2019, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.207.106 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS
 Av.02/em 25 de novembro de 2019. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 08/10/2019, 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 averbação para constar o cancelamento da hipoteca no valor de R\$ 5.919.676,91 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.207.106 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS
 R.03/em 25 de novembro de 2019. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TVJ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, VENDEU à BRUNO PEREIRA NUNES, brasileiro, divorciado, servidor público municipal, RG 41.563.744-SSP/SP, CPF 327.276.308-24, residente e domiciliado na Avenida Água Branca, 323, Vila Figueira, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 25.578,19, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/L6FHQ-WY8F7-PBBFH-29P7A>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/DCMLG-8GC3G-28JRE-VWRDN>.

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
88.272Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 25 de novembro de 2019

titulada pela vendedora (V.V. R\$ 20.596,02 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 21/11/2019, às 09:55 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.207.106 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS
R.04/em 25 de novembro de 2019. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário BRUNO PEREIRA NUNES, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 184.000,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 230.000,00, sendo R\$ 46.000,00 através de recursos próprios) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 08/09/2022; Taxa anual de juros - 7,6600% Nominal e 7,9347% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 1.306,77, Seguro - R\$ 53,59, Taxa de administração - R\$ 25,00, Total - R\$ 1.385,36; Vencimento do primeiro encargo mensal - 09/11/2019. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 230.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.207.106 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

"Continua no Verso"

Apto: 43 - Mat. 82.901

Matrícula
88.272Ficha
02

Av.05/em 09 de novembro de 2020. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES", constante da Av.06 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.07, ambos da Matrícula n° 82.901, o citado empreendimento recebeu o n° 1.285, da Rua Thadeu José de Moraes e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° 88.272.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.213.162


 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.06/em 22 de abril de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 06/04/2026, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 14.004.057.0033.
SELO DIGITAL:1236203e1000av580422m6266.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.265.719


 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.07/em 22 de abril de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante BRUNO PEREIRA NUNES, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 18/02/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta, 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, § 1° da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 13/03/2026, dá-se à

" Continua na Ficha N° 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula 88.272 Ficha 03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 22 de abril de 2026

presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 244.655,16 (V.V. R\$ 133.673,82). SELO DIGITAL:123620331000av593354m726g.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

PI-10

P.265.719 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 88272 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>
 1236203C3088272C173526266



Ao Oficial.: R\$ *45,88
 Ao Estado.: R\$ *13,04
 Ao IPESP.: R\$ *8,92
 Ao Rec. Civil R\$ *2,41
 Ao Trib. Just R\$ *3,15
 Ao FIDM.: R\$ *2,20
 Total.: R\$ *75,60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

Certidão expedida às 17:35:40 horas do dia 22/04/2026
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
 Código de controle de certidão:
 Prenotação Nº 265719



06827222042026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L6FHQ-WY8F7-PBBFH-29P7A

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/L6FHQ-WY8F7-PBBFH-29P7A>

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

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

OFICIAL INTERINA - MARIA DE FATIMA DA SILVA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **16/12/2025** sob o número **265719** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 88272 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV580422M6266
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 88272 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV593354M726G
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 88272 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R593355M826E

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

SUZANO, 22 de abril de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES).....	383,85
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	496,86
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	141,26
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	72,80
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,85
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	26,16
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	34,09
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,83
SUBTOTAL.....	818,85
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	929,91
DEPÓSITO EFETUADO.....	929,91
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 265719

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.198

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.tjap.jus.br>



1236203910265719PRENOT26S



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DCMLG-8GC3G-28JRE-VWRDN

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/DCMLG-8GC3G-28JRE-VWRDN>

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

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