



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:

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2**    **REGISTRO GERAL**

**— Registro de Imóveis —**

Matrícula: **86.991**    Ficha: **01**

**COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO**  
Suzano, **26** de **setembro** de **2018**

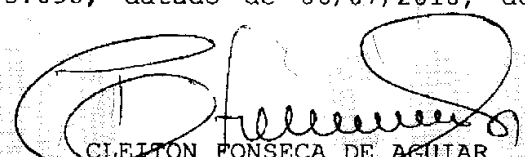
Apto: 13 Bl.: 10 - Mat. 83.098

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTONOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 13, 1.º Pavimento, do BLOCO 10, do empreendimento denominado JARDIM DAS ACÁCIAS, com acesso pela Estrada Sueo Haguihara, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, contendo a área privativa de 41,740m<sup>2</sup>, área comum de 61,811m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente à 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 103,551m<sup>2</sup>, correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade 0,0029760 e a uma fração ideal no solo de 0,002976%. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula n.º 83.098 desta Serventia.

**CONTRIBUINTE:** 27.041.002, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Álvares Penteado, 61, 5.º andar, Centro, São Paulo-SP, CNPJ 71.476.527/0001-35.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02 (Incorporação Imobiliária) da Matrícula n.º 83.098, datado de 06/07/2018, deste Registro Imobiliário.

**SUBSTITUTO:**   
CLEITON FONSECA DE AGUIAR    PLDS  
Av.01/em 26 de setembro de 2018. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que conforme R.09 datado de 12/09/2018, na Matrícula n.º 83.098 (origem desta), a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA 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

" Continua no Verso "

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Suzano - SP

12362-0-539001-544000-1022  
12362-0-AA 541085

Matrícula  
86.991

Ficha  
01

Verso

da dívida de R\$15.487.764,00, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 27/07/2018, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

**SUBSTITUTO:**

P.197.927

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.02/em 26 de setembro de 2018. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 31/08/2018, 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\$ 15.487.764,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

**SUBSTITUTO:**

P.197.927

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

R.03/em 26 de setembro de 2018. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, VENDEU à DOUGLAS MORAIS TAVARES, brasileiro, solteiro, nascido aos 18/03/1983, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, RG 34.317.197-SSP/SP, CPF 298.192.528-81, residente e domiciliado na Rua Araraquara, 136, Cidade Kemel, Poá-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 14.522,32, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 4.584,90 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV.

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula 86.991 Ficha 02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO 26 de setembro 2018 Suzano, de de

Apto: 13 Bl.: 10 - Mat. 83.098

SUBSTITUTO:

*[Handwritten signature]*

P.197.927 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS R.04/em 26 de setembro de 2018. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário DOUGLAS MORAIS TAVARES, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 106.400,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Jardim das Acácias, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 133.000,00, sendo R\$ 4.858,29 através de recursos próprios, R\$ 6.077,71 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 15.664,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 37 meses; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 539,11, Seguro - R\$ 21,28, Total - R\$ 560,39; Vencimento do primeiro encargo mensal - 01/10/2018. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 133.000,00.

SUBSTITUTO:

*[Handwritten signature]*

P.197.927 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS

Av.05/em 15 de janeiro de 2020. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "JARDIM DAS ACÁCIAS", constante da Av.12 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.13, ambos da Matrícula n° 83.098, o citado empreendimento recebeu o n°

" Continua no Verso "

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Suzano - SP

12362-0-AA 541086



300, da Estrada Sueo Haguihara e a unidade autônoma, objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 86.991.

SUBSTITUTO:

P.208.208

CELITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.06/em 19 de janeiro de 2021. (Erro Evidente - Remissão)

Amparados pelo art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/04, procedo a presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que pelo R.14, lançado aos 09/10/2020, na Matrícula nº 83.098 (origem desta), nos termos da escritura pública de constituição de servidão por destinação dos proprietários para interligação em ponto de esgoto, lavrada aos 16/09/2020, Livro 5.258, Págs. 319/375, no 13º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, complementada pelo memorial descritivo elaborado aos 17/09/2020, A.R.T. nº 28027230180390366 expedida aos 04/04/2018 pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, tendo como responsável técnico Eugênio Pacceli Teodoro - CREA-SP nº 0400255248, os adquirentes das 336 unidades autônomas que compõem o Condomínio "JARDIM DAS ACÁCIAS", todos devidamente representados pela **procuradora** CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, INSTITUIRAM uma SERVIDÃO DE PASSAGEM sobre o imóvel objeto desta matrícula, a qual beneficia o imóvel objeto da Matrícula nº 83.107 desta Serventia, cuja citada servidão foi atribuída o valor de R\$ 1.000,00 (V.V. R\$ 10.999,24 proporcional) e possui a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto S1, distante 261,97ms (do ponto 5 da Matrícula nº 83.098), localizado na área da Matrícula nº 83.098 com a Matrícula nº 58.871, donde segue confrontando com a área da Matrícula nº 58.871 até o ponto S2, no azimuth de 30°02'36", na distância de 1,40ms. Deste ponto deflete à direita e passa a confrontar com o interior da Matrícula nº 83.098 até o ponto S7, com os seguintes azimutes e

" Continua na Ficha Nº 03 "



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 86.991 Ficha 03

19 de janeiro de 2021

distâncias: Deste ponto S2 segue até o ponto S3, no azimute 119°47'46", na distância de 1,80ms; Deste ponto S3 deflete à direita e segue até o ponto S4, no azimute 209°47'46", na distância de 47,01ms; Deste ponto S4 deflete à esquerda e segue até o ponto S5, no azimute 119°47'46", na distância de 41,87ms; Deste ponto S5 deflete à esquerda e segue até o ponto S6, no azimute 100°00'31", na distância de 14,22ms; Deste ponto S6 deflete à direita e segue até o ponto S7, no azimute 119°47'46", na distância de 21,00ms. Deste vértice defletindo à direita, passa a confrontar com a área da Matrícula nº 83.107 até o ponto S8, no azimute 209°47'36", na distância de 1,40ms. Deste ponto deflete à direita e passa a confrontar com o interior da Matrícula nº 83.098 até o ponto S1, com os seguintes azimutes e distâncias: Deste ponto S8 deflete à direita e segue até o ponto S9, no azimute 299°47'46", na distância de 20,76ms; Deste ponto S9 deflete à esquerda e segue até o ponto S10, no azimute 280°00'31", na distância de 14,22ms; Deste ponto S10 deflete à direita e segue até o ponto S11, no azimute 299°47'46", na distância de 43,50ms; Deste ponto S11 deflete à direita e segue até o ponto S12, no azimute 29°47'46", na distância de 47,01ms; Deste ponto S12 deflete à esquerda e segue até o ponto S1, no azimute 299°47'46" na distância de 0,40m, esse ponto S1 início dessa descrição, encerrando a área de 176,22m², sanando assim sua omissão.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.213.057 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FGS

Av.07/em 23 de fevereiro de 2023. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 23/01/2023 e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante DOUGLAS MORAIS TAVARES, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 10/10/2022, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, em nome da

" Continua no Verso "

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Suzano - SP

12362-0-539001-544000-1022 12362-0-AA 541087

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 30/03/2022, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 135.440,15.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.230.855

*Simone Casarini*  
SIMONE CASARINI

FAGS

**Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.**

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 86991 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 Cibas*  
Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente  
*Silvia Ap. dos Santos Cibas*  
Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,  
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1236203C3086991C13380123K



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

Ac Oficial... R\$ \*38.17  
Ac Estado... R\$ \*10.85  
Ac IPESP... R\$ \*7.43  
Ac Reg. Civil R\$ \*2.01  
Ac Trib. Just R\$ \*2.62  
Ac FEDMP... R\$ \*1.83  
Total... R\$ \*62.91  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:38:53 horas do dia 28/02/2023  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :  
Prenotação Nº 230855



00699128022023

**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 038.694.908.53

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

**CERTIFICO**, que o presente título foi prenotado em **19/08/2022** sob o número **230855** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 86991 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

123620331000AV420100M723L

REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 86991 - (NOTIFICAÇÃO)

1236203B10000R465138M823P

\* \* \* \*  
\* \* \* \*  
\* \* \* \*  
\* \* \* \*  
\* \* \* \*

SUZANO, 23 de fevereiro de 2023

*Silvia Aparecida dos Santos Cibas*  
Escritório

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRITURANTE

REGISTRO (S) .....	59,39
AVERBAÇÃO (ÕES) .....	287,34
ABERTURA (S) .....	0,00
CERTIDÃO (ÕES) .....	38,17
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO .....	384,90
EMOLUMENTOS DO ESTADO .....	109,42
SEFAZ Art. 19 L. 11.331 .....	56,43
SEFAZ Art. 19 § Unico .....	18,48
EMOLUMENTOS DO SINOREG .....	20,26
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL .....	26,41
EMOLUMENTOS DO FEDMP .....	18,48
SUBTOTAL .....	634,38
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO .....	0,00
DILIGÊNCIA .....	95,81
DESP. POSTAL .....	196,82
FOLHAS ADICIONAIS .....	20,38
MICRO-FILME .....	11,36
TOTAL .....	927,01
DEPÓSITO EFETUADO .....	927,11
SALDO A RESTITUIR .....	0,10

PRENOTAÇÃO Nº : 230855

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 11.431

**DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO DE 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>



1236203910230855PRENOT22B

