



**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:

**LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL**

Matrícula

84.523

Ficha

01

**Registro de Imóveis**

**COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO**

Suzano, 14 de novembro de 2018

CNS 12362-0

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO n.º 45, localizada no 4.º Pavimento, do BLOCO B, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CASA BRANCA, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, com acesso pela Rua Tereza Haguihara Cardoso, contendo área privativa/total real de 48,3200m<sup>2</sup>, área comum/total real de 54,2218m<sup>2</sup>, área total/real de 102,5418m<sup>2</sup>, área de construção/total de 62,0176m<sup>2</sup> e fração ideal em relação ao terreno de 0,0082311, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de estacionamento descoberto para automóveis de passeio, de porte médio sob n.º 10. Referida unidade autônoma, encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 80.407 desta Serventia.

**CONTRIBUINTES:** 26.030.009 e 26.030.010, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA., com sede na Rua Professor Sud Mennucci, 183, Vila Mariana, São Paulo-SP, CNPJ 43.514.678/0001-03.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03 (Incorporação Imobiliária) da Matrícula n.º 80.407, datado de 10/01/2017, deste Registro Imobiliário.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 14 de novembro de 2018. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que conforme R.10 datado de 11/09/2017, na Matrícula n.º 80.407 (origem desta), a proprietária CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, 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

"Continua no Verso"

Apto: 45 BL: B -Mat. 80.407

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento foi assinado digitalmente por LUÍZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

5111338

AV - 0-29621

2230-000415-100000-0-29621

Matrícula  
84.523

Ficha  
01

Versão

objeto desta matrícula, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 1.828.873,89, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 06/07/2017, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.199.434

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.02/em 14 de novembro de 2018. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 09/11/2018, 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\$ 1.828.873,89 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.199.434

SIMONE CASARINI

FAGS

R.03/em 14 de novembro de 2018. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, VENDEU à VALMIRIA APARECIDA RODRIGUES PASSARELLI, brasileira, auxiliar administrativa, RG 25.175.562-9-SSP/SP, CPF 185.801.488-39, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com LUCIANO PASSARELLI FREITAS, brasileiro, administrador, RG 29.472.712, CPF 280.368.098-00, residentes e domiciliados na Rua Paranavai, 56, Vila Florindo, Itaquaquecetuba-SP, o imóvel objeto desta, pelo valor de R\$ 17.285,29, cujo pagamento será

" Continua na Ficha Nº 02 "



LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL

CNS 12362-0

# Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula  
84.523

Ficha  
02

14 novembro

2018

Suzano, de de

efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 103,43 proporcional). O imóvel objeto da presente, se enquadra no PMCMV.

## ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.199.434

SIMONE CASARINI

FAGS

R.04/em 14 de novembro de 2018. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários VALMIRIA APARECIDA RODRIGUES PASSARELLI e seu marido LUCIANO PASSARELLI FREITAS, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 118.356,09, contraída junto à credora para a construção do Condomínio Residencial Casa Branca, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 174.400,00, sendo R\$ 33.332,16 através de recursos próprios, R\$ 19.624,75 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 3.087,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 14 meses; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 748,09, Seguro - R\$ 42,29, Total - R\$ 790,38; Vencimento do 1º encargo mensal - 09/12/2018. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 174.000,00.

## ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.199.434

SIMONE CASARINI

FAGS

"continua no verso"

Apto: 45 BL: B - Mat. 80.407

..:onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO 12/09/2022 09:21

511339

AA - 0-29321

Matrícula  
84.523

Ficha  
02

Verso

Av.05/em 17 de dezembro de 2018. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Casa Branca", constante da Av.11 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.12, ambos da Matrícula nº 80.407, o citado empreendimento recebeu o nº 770 da Rua Tereza Haguihara Cardoso, e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 84.523.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.200.029

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

VVF

Av.06/em 09 de agosto de 2022. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 03/08/2022, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2022, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 26.030.063.0077.

**ESCREVENTE AUTORIZADO:**

P.227.384

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.07/em 09 de agosto de 2022. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários VALMIRIA APARECIDA RODRIGUES PASSARELLI e seu marido LUCIANO PASSARELLI FREITAS, já qualificados, aos 03/06/2022 e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 21/06/2022, 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 os devedores fiduciários tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso, e

" Continua na Ficha Nº 03 "

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL

Matrícula  
84.523

Ficha  
03

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

09 de agosto de 2022

Suzano, de

ainda, aquele estabelecido no art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 02/08/2022, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 175.236,40 (V.V. R\$ 81.532,52).

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.227.384

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

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

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 84523 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*  
Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,  
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1236203C3084523C13595222V



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

Mo Oficial : R\$ 38,17  
Mo Estado : R\$ 10,85  
Mo IDESP : R\$ 7,43  
Mo Reg. Civil : R\$ 2,01  
Mo Trib. Just : R\$ 2,62  
Mo FIDMP : R\$ 1,83  
Total : R\$ 62,91  
SELLOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDAS POR VERBA

Certidão expedida às 14:03:03 horas do dia 11/08/2022  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").  
Código de controle de certidão :  
Prenotação Nº 227384



88452311982022

Pag.: 006/006

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

ONR

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 12/08/2022 09:21

511340

AA - 0-29321

2208-000475-1100003-8-123621

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 30915857-5c8e-4fb4-b487-55a06a0eeb3a

[illegible]

juo.

Certidão emitida pelo SREI

[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

WES

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 12/08/2022 09:21

**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 **18/04/2022** sob o número **227384** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

|                                                                  |                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 84523 - (NOTIFICAÇÃO)                  | 1236203B1000DR405795M822R |
| REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 84523 - (NOTIFICAÇÃO)                  | 1236203B1000DR418739M922I |
| AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 84523 - (CONTRIBUINTE)                | 1236203E1000AV418740M822H |
| AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 84523 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) | 123620331000AV418741M722E |

\* \* \* \* \*

SUZANO, 09 de agosto de 2022

**SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS, ESCRIVENTE**

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| REGISTRO(S) .....                | 93,38  |
| AVERBAÇÃO (ÕES) .....            | 316,69 |
| ABERTURA(S) .....                | 0,00   |
| CERTIDÃO (ÕES) .....             | 38,17  |
| EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO .....    | 448,24 |
| EMOLUMENTOS DO ESTADO .....      | 127,43 |
| SEFAZ Art. 19 L. 11.331 .....    | 65,70  |
| SEFAZ Art. 19 § Único .....      | 21,52  |
| EMOLUMENTOS DO SINOREG .....     | 23,59  |
| EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL .....    | 30,77  |
| EMOLUMENTOS DO FEDMP .....       | 21,52  |
| SUBTOTAL .....                   | 738,77 |
| VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO ..... | 0,00   |
| DILIGÊNCIA .....                 | 95,91  |
| DESP. POSTAL .....               | 0,00   |
| FOLHAS ADICIONAIS .....          | 0,00   |
| MICRO-FILME .....                | 0,00   |
| TOTAL .....                      | 834,68 |
| DEPÓSITO EFETUADO .....          | 600,53 |
| SALDO A RECEBER .....            | 234,15 |

**PRENOTAÇÃO Nº : 227384****Interessado :**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 11.297

**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://snelodigital.sp.gov.br>

1236203910227384PRENOT22F

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)Documento  
partilhado

