



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 Ficha
71.684 01

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 09 de junho de 2014

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo APARTAMENTO n.º 02 (Tipo 1), localizado no Térreo da TORRE E, do CONDOMÍNIO FLEX SUZANO, na Avenida Armando Salles de Oliveira, 1.600, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Possui a área privativa de 66,720m², área comum de 66,353m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva, perfazendo área total de 133,073m², correspondendo a fração ideal de 0,002032m².

CONTRIBUINTE: 21.047.004, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 5º andar, Conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, São Paulo-SP, CNPJ 08.844.210/0001-78.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 da Matrícula n.º 61.090, datado de 03/06/2014, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO: VINICIO DE SOUZA COUTINHO FAGS
 Av.01/em 09 de junho de 2014 (Remissão de Hipoteca)

Procedo à presente averbação para constar que conforme R.04, datado de 11/09/2012 na Matrícula n.º 61.090 (origem desta), a proprietária MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, CNPJ 90.400.888/0001-42, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 44.340.000,00, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, alocação de recursos e outras avenças datado de 30/05/2011, com força de escritura pública, nos termos do Artigo 61, § 5º e 6º da Lei 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966 e Decreto-Lei 70/66 de 21/11/1966, complementado pelo 1º aditivo datado de 26/10/2011, 2º aditivo datado de

" Continua no Verso "

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e35a1b94-b217-4ea0-906d-716b5b82d5ee

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 31/03/2023 14:09

12362-0-544501-440300-1377

Matrícula

71.684

Ficha

01

Verso

26/03/2012, 3º aditivo datado de 29/05/2012, e 4º aditivo datado de 22/08/2013.

SUBSTITUTO:

P.165.232 VINICIO DE SOUZA COUTINHO FAGS
Av.02/em 09 de junho de 2014. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento da proprietária MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, datado de 15/05/2014.

SUBSTITUTO:

P.165.232 VINICIO DE SOUZA COUTINHO FAGS
Av.03/em 15 de outubro de 2014. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 28/08/2014, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca no valor de R\$ 44.340.000,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado.

SUBSTITUTO:

P.169.320 CRETTON FONSECA DE AGUIAR FAGS
R.04/em 15 de outubro de 2014. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.03 desta matrícula, a proprietária MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à LILIANE REGINA DE SOUZA, brasileira, solteira, nascida em 17/03/1987, servidora pública estadual, RG 416127095-SSP/SP, CPF 353.761.908-11, residente e domiciliada na Rua Igaracu, 397, Vila Simone, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 260.000,00 (v.v. R\$ 59.372,00 proporcional).

" Continua na Ficha Nº 02 "

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 31/03/2023 14:09



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 71.684 Ficha 02

Suzano, 15 de outubro de 2014

SUBSTITUTO:

P.169.320 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS R.05/em 15 de outubro de 2014, (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.03 desta matrícula, a proprietária LILIANE REGINA DE SOUZA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE 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 da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 169.972,12, a ser paga da seguinte forma: Encargo Inicial - Prestação (a+j) - R\$ 1.649,35; Seguro - R\$ 40,85; Taxa de Administração - R\$ 25,00; Total - R\$ 1.715,20; Origem dos Recursos - SBPE; Sistema de Amortização: SAC/Sistema de Amortização Constante Novo; Prazo de Amortização: 420 meses; Taxa Anual de Juros: Nominal - 8,7873%, Efetiva - 9.1501%; Vencimento do 1º Encargo Mensal: 28/09/2014. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 260.000,00.

SUBSTITUTO:

P.169.320 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS Av.06/em 16 de agosto de 2021. (União Estável)

Pela escritura pública de declaração de união estável lavrada aos 10/05/2019, Livro 637, Pág. 145, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, procedo a presente averbação para constar o reconhecimento da união estável (há 03 anos) da proprietária LILIANE REGINA DE SOUZA, professora, com FÁBIO JOSÉ DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, professor, RG 30.545.077-3-SSP/SP, CPF 273.389.698-92, cuja referida convivência se enquadra dentro dos trâmites legais pertinentes para a caracterização legal da união estável, quais sejam os arts. 1.723 à 1.727 do Código Civil Brasileiro e a íntegra da Lei 9.278/96.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.220.195 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS

" Continua no Verso "

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 31/03/2023 14:09



Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e35a1b94-b217-4ea0-906d-716b5b82d5ee

Matricula

71.684

Ficha

02

Verso

Av.07/em 16 de agosto de 2021. (Contribuinte)

Pelo instrumento particular datado de 13/07/2021, com força de escritura pública - Leis 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 13.465/17, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2021, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 21.047.004.0250.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.220.195 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS
Av.08/em 16 de agosto de 2021. (Cancel. de Alienação Fid.)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.07 desta matrícula, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária no valor de R\$ 169.972,12, objeto do R.05 desta, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.220.195 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS
R.09/em 16 de agosto de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.07 desta matrícula, a proprietária LILIANE REGINA DE SOUZA, com a anuência de seu companheiro FÁBIO JOSÉ DOS SANTOS, residentes e domiciliados na Avenida Armando Salles de Oliveira, 1.600, Bloco E, Apto. 02, Conjunto Residencial Irai, Suzano-SP, já qualificados, VENDEU à GEIZON GOMES BORGES, brasileiro, coordenador, RG 42.601.842-SSP/SP, CPF 344.342.398-13, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 19/05/2012 com CARLA CRISTINA DE MACEDO GOMES, brasileira, recepcionista, RG 44.761.309-1-SSP/SP, CPF 375.947.558-20, residentes e domiciliados na Rua Feliciano Sodré, 101, Vila

" Continua na Ficha Nº 03 "

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saacs



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

Matrícula 71.684 Ficha 03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de agosto de 2021

Nova Galvão, São Paulo-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 310.000,00, sendo R\$ 34.763,21 através de recursos próprios e R\$ 42.962,36 (CPF 344.342.398-13) através de recursos do FGTS (V.V. R\$ 167.930,36). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 11/08/2021, às 15:00 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.220.195 JÚLLIO CÉSAR FERREIRA FAGS
R.10/em 16 de agosto de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.07 desta matrícula, os proprietários GEIZON GOMES BORGES e sua mulher CARLA CRISTINA DE MACEDO GOMES, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2035 e 2041, São Paulo-SP, CNPJ 90.400.888/0001-42, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$247.774,43, a ser paga da seguinte forma: Taxa de juros sem bonificação / Taxa efetiva de juros anual - 10,0000%; Taxa nominal de juros anual - 9,5690%; Taxa efetiva de juros mensal - 0,7974%; Taxa nominal de juros mensal - 0,7974%; Taxa de juros bonificada / Taxa efetiva de juros anual - 6,9900%; Taxa nominal de juros anual - 6,7756%; Taxa efetiva de juros mensal - 0,5646%; Taxa nominal de juros mensal - 0,5646%; Prazo de amortização - 420 meses; Atualização - mensal; Data de vencimento da primeira prestação - 13/08/2021; CET-Custo Efetivo Total (anual) - 7,73%; Sistema de amortização - SAC; Data de vencimento do financiamento - 13/07/2056; Prestação mensal: Amortização - R\$ 589,94, Juros - R\$ 1.399,01 - R\$ 1.988,95; Prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente - R\$ 51,91; Prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Fisicos no Imóvel - R\$ 16,60; TSA-Tarifa de Serviços Administrativos - R\$ 25,00; Valor total do encargo mensal - R\$ 2.082,46. Valor do imóvel para fins de

" Continua no Verso "

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 31092023-14:09

12362-0-A-546195-1232

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e35a1b94-b217-4ea0-906d-716b5b82d5ee

Matrícula

71.684

Ficha

03

Versão

público leilão: R\$ 332.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.220.195

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.11/em 28 de março de 2023. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 22/03/2023, complementado pelas regulares notificações feita aos devedores fiduciários GEIZON GOMES BORGES e sua mulher CARLA CRISTINA DE MACEDO GOMES, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 01/02/2023, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que os devedores tenham 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 20/03/2023, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 332.000,00 (V.V. R\$ 197.875,38).

SUBSTITUTO:

P.230.931

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Para verificar a autenticidade do documento,
 acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
 1236203C3071684C15005523Z

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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 71684 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

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO



AO Oficial... R\$ *38,17
AO Estado... R\$ *10,85
AO IPESP... R\$ *7,43
AO Rec. Civil R\$ *2,01
AO Trib. Just R\$ *2,62
AO FEDMP... R\$ *1,83
Total... R\$ *62,91
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:01:07 horas do dia 30/03/2023
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão: 071684030322
Prenotação N° 230931



Selo Digital nº 1236203C3071684C15010823W

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



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por LUÍZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 31/03/2023 14:09

12362-0-544201-549006-1222

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e35a1b94-b217-4ea0-906d-716b5b82d5ee

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 N° 038.694.908.53

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente titulo foi prenotado em 23/08/2022 sob o número 230931 e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

VERBAÇÃO 11	MATRÍCULA N° 71684 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	12362033100AV420409M11231
REGISTRO 12	- MATRÍCULA N° 71684 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R469037M12232
REGISTRO 13	- MATRÍCULA N° 71684 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R469038M12232
REGISTRO 14	- MATRÍCULA N° 71684 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R469039M14234
REGISTRO 15	- MATRÍCULA N° 71684 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R469040M15234

* * * *
* * * *

SUZANO, 28 de março de 2023

Silvia Aparecida dos Santos Cibas
Escritor

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRITENTE

REGISTRO(S)	76,04
AVERBAÇÃO (ÕES)	456,17
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	38,17
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	680,38
EMOLUMENTOS DO ESTADO	193,43
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	99,76
SEFAZ Art. 19 § Unico	32,66
EMOLUMENTOS DO SINOREG	35,81
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	46,70
EMOLUMENTOS DO FEDMP	32,68
SUBTOTAL	1.121,42
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	191,82
DESP. POSTAL	390,18
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	1.703,42
DEPÓSITO EFETUADO	1.703,42
SALDO A RECEBER	0,00

PRENOTAÇÃO N° : 230931

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 11.454

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://seidigital.tjsp.jus.br>



1236203910230931PRENOT22

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

SREI
Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário