



**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: \_\_\_\_\_

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis**

Matrícula: **61.625**      Ficha: **01**

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 03 de agosto 2009

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA SOB N° 302 localizada no pavimento térreo do Bloco 03, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL URUPÊS, situado na Rua Ipês n° 1001, esquina com a Rua Esphinges, Bairro Urupês, Suzano-SP, assim descrita e caracterizada: Possuindo a área útil real de 56,2938m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional real de 10,35m<sup>2</sup>, a área comum de divisão proporcional real de 47,5904m<sup>2</sup> e a área total real de 114,2342m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5625%, no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

**CONTRIBUINTE:** 14.002.049, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** J & P HABITACIONAL - COMPRA E VENDAS DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ 09.156.170/0001-34, com sede na Rua Manuel Alexandre, 43, Vila Aurora, São Paulo, Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02 de 05/03/2008 e R.06 de 03/08/2009, ambos da Matrícula 59.873 deste Registro Imobiliário.

**SUBSTITUTA:**

RAFAELA DE MORAIS ALVES

VVF

Av.01/em 03 de agosto de 2009. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento da proprietária J) & P HABITACIONAL - COMPRA E VENDAS DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada, datado de 10/06/2009.

**SUBSTITUTA:**

RAFAELA DE MORAIS ALVES

VVF

P.126.308-mic.726

"CONTINUA NO VERSO"

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

12362-0-AA-561603

12362-0-555001-554000-0323

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

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

**saec**

para a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6066f42d-bd5a-431c-ae84-fb44ee4e14a



Matrícula  
61.625

Ficha  
01


Verso

R.02/em 18 de janeiro de 2010. (Venda)

Pelo instrumento particular datado de 22/12/2009, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21/08/64, a proprietária J & P HABITACIONAL - COMPRA E VENDAS DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada, VENDEU a JULIANO DE LIMA LOPES, brasileiro, vendedor com. varej e atacad, RG 42.732.329-0-SSP/SP, CPF 381.333.288-88, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com STEPHANIE MENDES BAKEROLOV LOPES, brasileira, agente administrativo, RG 47.771.151-0-SSP/SP, CPF 396.848.598-05, residentes e domiciliados à Alameda Tenente José Bernardino, 1228, casa 01, Jardim Imperador, Suzano-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 76.717,50, pagos da seguinte forma: R\$ 4.717,50 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 20.108,00 através de desconto concedido diretamente pelo FGTS e R\$ 51.892,00 através do financiamento concedido pela CEF. (V. V. R\$ 61.705,74 proporcional). A vendedora apresentou a CND do INSS sob nº 008332009-21200170, datada de 27/11/2009, bem como a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida ativa da União emitida em 27/11/2009, Código de Controle nº 8DA3.FE3D.3660.9F15.

**SUBSTITUTA:**

P.130.950-mic.749

  
RAFAELA DE MORAIS ALVES

VVE

R.03/em 18 de janeiro de 2010. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado no R.02 desta matrícula, os proprietários JULIANO DE LIMA LOPES e sua mulher STEPHANIE MENDES BAKEROLOV LOPES, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente em garantia do pagamento da dívida de R\$ 51.892,00 a ser paga da seguinte forma: Encargo Inicial - Prestação (a+j) - R\$ 389,18; FGHAB - R\$ 7,77; Total - R\$ 396,95; Origem dos Recursos - FGTS; Sistema de Amortização: SAC/Sistema de Amortização Constante Novo; Prazo de Amortização: 300 meses; Taxa Anual de Juros: Nominal - 5,0000%; Efetiva - 5,1163%; Vencimento

" Continua na Ficha Nº 02 "

Pag.: 002/006

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 - 24/07/2023 10:34

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 6066f42d-bd5a-431c-ae84-fb44ee4e14a



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 61.625

Ficha 02

Suzano, 18 de janeiro de 2010

do 1º Encargo Mensal: 22/01/2010. Época de Recálculo dos Encargos: nos dois primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização e dos prêmios de seguro, serão recalculados a cada período de 12 meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. Avaliação do Imóvel: R\$ 80.000,00.

SUBSTITUTA:

*[Handwritten signature]*

P.130.950-mic.749 RAFAELA DE MORAIS ALVES VVF

Av.04/em 08 de abril de 2022. (Cancel. de Alienação Fid.)

Pelo instrumento particular datado de 28/03/2022, com força de escritura pública, nos termos das Leis 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 13.465/17, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária no valor de R\$ 51.892,00, objeto do R.03 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

*[Handwritten signature]*

P.226.874 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

Av.05/em 08 de abril de 2022. (Contribuinte)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.04 desta matrícula, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2022, verifica-se que o imóvel objeto da presente, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 14.002.049.0034.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

*[Handwritten signature]*

P.226.874 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

" Continua no Verso "

Para a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6066f42d-bd5a-431c-ae84-fb44ee4e14a



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

12362-0 - AA 561604



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 24/07/2023 10:34

R.06/em 08 de abril de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.04 desta matrícula, os proprietários JULIANO DE LIMA LOPES, auxiliar administrativo II, e sua mulher STEPHANIE MENDES BAKERLOV LOPES, professora, residentes e domiciliados na Rua Alberto Nunes Martins, 683, Jardim Nena, Suzano-SP, já qualificados, VENDERAM à JOSÉ SEVERO FILHO, brasileiro, comerciante, RG 13.125.228-8-SSP/SP, CPF 010.261.288-97, casado sob o regime da comunhão universal de bens, aos 11/11/1976 com VÂNIA LÚCIA DE ABREU SEVERO, brasileira, doméstica, RG 18.100.844-0-SSP/SP, CPF 092.344.158-17, residentes e domiciliados na Rua Edmilson Rodrigues Marcelino, 940, C. M Badra, Suzano-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 230.000,00, sendo R\$ 57.500,00 através de recursos próprios (V.V. R\$ 94.775,73). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 31/03/2022, às 15:33 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.226.874 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

R.07/em 08 de abril de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.04 desta matrícula, os proprietários JOSÉ SEVERO FILHO e sua mulher VÂNIA LÚCIA DE ABREU SEVERO, 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\$ 184.000,00, a ser paga da seguinte forma: Taxa de juros sem bonificação / Taxa efetiva de juros anual - 11,4900%; Taxa nominal de juros anual - 10,9259%; Taxa efetiva de juros mensal - 0,9105%; Taxa nominal de juros mensal - 0,9105%; Taxa de juros bonificada / Taxa efetiva de juros anual - 9,4900%; Taxa

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 61.625

Ficha 03

Suzano, 08 de abril de 2022

nominal de juros anual - 9,1006%; Taxa efetiva de juros mensal - 0,7584%; Taxa nominal de juros mensal - 0,7584%; Prazo de amortização - 162 meses; Atualização - mensal; Data de vencimento da primeira prestação - 28/04/2022; CET-Custo Efetivo Total (anual) - 17,03%; Sistema de amortização - SAC; Data de vencimento do financiamento - 28/09/2035; Prestação mensal: Amortização - R\$ 1.135,80, Juros - R\$ 1.395,43 = R\$ 2.531,23; Prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente - R\$ 885,06; Prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Físicos no Imóvel - R\$ 11,50; TSA-Tarifa de Serviços Administrativos - R\$ 25,00; Valor total do encargo mensal - R\$ 3.452,79. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 230.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.226.874 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

Av.08/em 18 de julho de 2023. (Consolidação Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 07/07/2023, e à vista da regular notificação feita aos devedores JOSÉ SEVERO FILHO e sua mulher VÂNIA LÚCIA DE ABREU SEVERO, já qualificados, (Protocolo n° 236.930), e da Certidão do Decurso do Prazo datada de 12/05/2023, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação, neste Registro de Imóveis, 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 (quinze) dias, sem que os devedores fiduciários tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido, em 07/07/2023, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 230.000,00 (V.V R\$ 100.908,68).

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.236.930 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LSAM

Para verificar a autenticidade, acesse https://registrar.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6066f42d-5d5a-431c-ae84-fb44ee4e14a



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

12362-0-AA 561605



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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Matrícula

Ficha

Verso

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

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 61625 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>  
1236203C3061625C16414123C



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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 6066f42d-bd5a-431c-ae84-fb44ee4e14a

Ao Oficial... R\$ \*40.91  
Ao Estado... R\$ \*11.63  
Ao IPESP... R\$ \*7.96  
Ao Reg. Civil R\$ \*2.15  
Ao Trib. Just R\$ \*2.81  
Ao FEDMP... R\$ \*1.96  
Total... R\$ \*67.42  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:41:58 horas do dia 21/07/2023  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").  
Código de controle de certidão :  
Prenotação Nº 236930



06162521072023

Pag.: 006/006

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 24/07/2023 10:34

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 título foi prenotado em 10/04/2023 sob o número 236930 e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

REGISTRO 9 - MATRÍCULA N° 61625 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B1000R470996M9238  
REGISTRO 10 - MATRÍCULA N° 61625 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B1000R485462M10237  
AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA N° 61625 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 123620331000AV485463M823K

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

SUZANO, 18 de julho de 2023

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - EScrevente

REGISTRO(S) .....	106,70
AVERBAÇÃO (ÕES) .....	355,23
ABERTURA(S) .....	0,00
CERTIDÃO (ÕES) .....	40,91
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO .....	502,84
EMOLUMENTOS DO ESTADO .....	142,93
SEFAZ Art. 19 L. 11.331 .....	73,69
SEFAZ Art. 19 § Unico .....	24,14
EMOLUMENTOS DO SINOREG .....	26,48
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL .....	34,50
EMOLUMENTOS DO FEDMP .....	24,14
SUBTOTAL .....	828,72
VALOR DA PREENOTAÇÃO RETIDO .....	0,00
DILIGÊNCIA .....	102,78
DESP. POSTAL .....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS .....	0,00
MICRO-FILME .....	0,00
TOTAL .....	931,50
DEPÓSITO EFETUADO .....	931,50
SALDO A RECEBER .....	0,00
PREENOTAÇÃO N° : 236930	

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 11.528

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>



1236203910236930PRENOT23D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6066f42d-bd5a-431c-ae84-fb44ee4e14a

**saec**

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

**.onr**