Registro de Imóveis

Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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: 123620.2.0002945-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula nº 2945 — ficha nº 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 26 de janeiro de 1977

IMÓVEL: UMA CHÁCARA sob nº 22 do local denominado Chácaras Nova Suzano, quinhão nº 5, Bairro do Guaió, perímetro urbano - desta cidade, medindo 26,80m de frente para a Estrada do Barusl; do lado direito de quem da chácara olha ,digo, de quem da estrada olha para o imóvel mede 64m da frente aos fundos e divide com a chácara nº 21; do lado esquerdo mede 57,50m e confronta com a Rua "F" e fundos com a largura de 26m e divide - com parte da chácara nº 23, com a área de 1.579,50m2;sendo as chácaras confrontantes de propriedade dos vendedores ou sucessores.

PROPRIETÁRIOS: JACOB JOSÉ ABRAHÃO TANNUS e sua mulher ROSALINA RONZELLA TANNUS, brasileiros, casados sob regime de comunhão de bens, ele do comércio, RG. 2.094.954, cic 022.455.908 ela do lar, residentes e domiciliados à Rua Felipe Camarão, - 261, Tatuapé, São Paulo-Capital e HAMID MOUSSA TANNOUS HANNA- e sua mulher AMIRA TANNOUS HANNA,,casados sob regime de comunhão de bens, ele libanês, do comércio, cic 003.620.691,ela - do lar, todos representados pelo primeiro nomeado.

REGISTRO ANTERIOR: tr.3.302 deste.-

OFICIAL: José Maria de Souza Coutinho

R.1/2945 em 26 de janeiro de 1977.
TITULO: Venda e Compra.
TRANSMITENTES: JACOB JOSE ABRAHÃO TANNUS e OUTROS supra relacionados e qualificados.
ADQUIRENTE: DARCILO RONZELLA, brasileiro, casado sob regime - de comunhão de bens com Irene Ronzella, representante comercial, RG. 2.727.929, cic 105.735.428, residente e domiciliado - a Alameda Ribeirão Preto, 28, aptº 85, São Paulo-Capital.
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 17/5/73 do Cartório do 1º Ofício desta cidade, livro 46 fls. 67.-
VALOR: Cr$ 2.000,00.
CONDIÇÕES: não há.
REGISTRADO POR: Bernardina Alves dos Santos-Esc.Hab.

R.1/2.945 em 14 de outubro de 1.982

Por escritura passada aos 24 de setembro de 1.982, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Suzano livro nº 236, fls. nºs 20/22, os proprietários acima qualificados, transmitiram por venda feita a WALTER ANTONIO CONTIERO brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens anterior-

- segue verso -

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Suzano - SP
123620 AA 0677550 0525
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

matrícula 2.945 | ficha 01 verso

mente à Lei 6.515/77, com dona MARLENE COZER CONTIERO, encarregado de turma, portador da Cédula de Identidade RG. sob nº 3.274.039-SP., e CIC. nº 107.505.258-00, residente e domiciliado à Avenida Norberto Mayer nº 121, Vila Santa Izabel, Subsdistrito-Tatuapé, São Paulo-Capital, o IMÓVEL pelo valor de Cr$. 1.200.000,00.

O ESCREVENTE AUTORIZADO:

Cota no rec. nº 7.903 - Prot. 36.170 - Guia 1.631

Av.3/ em 23 de Outubro de 1.987

Da escritura de 09 de Setembro de 1.987, do 2º Cartório de Notas desta Comarca, Livro 162 - fls. 158, complementada pela Notificação Recibo de Impostos/1.987, consta que o imóvel desta matrícula encontra-se Cadastrado pela Municipalidade sob CONTRIBUINTE: 28.09.12.

A ESCREVENTE AUTORIZADA: B. dos Santos

P.54.903-mic.199 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS DIO

R.4/em 23 de Outubro de 1.987

Por escritura lavrada aos 09 de Setembro de 1.987, no 2º Cartório de Notas desta Comarca, Livro 162 - fls. 158, WALTER ANTONIO CONTIERO e sua mulher MARLENE COZER CONTIERO, brasileira, do lar, de RG. 14.169.270-SSP-SP e CPF/MF. 107.505.258-00, TRANSMITIRAM POR VENDA feita a BENEDITA APARECIDA DE SOUZA, brasileira, desquitada, do comércio, de RG. 13.168.719 - SSP-SP e CIC. 050.677.808/86, residente e domiciliada a Alameda Armando Alcântara, 391, Jardim Imperador, Suzano-SP; e HELENA MARIA PIOVAN, brasileira, desquitada, do comercio, de RG. 19.408.857-SSP-SP e CIC. 068.114.398/31, residente e domiciliada à Rua Alegre, 26, Sítio São José, Suzano-SP., o IMÓVEL objeto da presente pelo valor de Cz$. 30.000,00 (V.V. Cz$. 20.918,00).

A ESCREVENTE AUTORIZADA: B. dos Santos

P.54.903-mic.199 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS DIO

R.5/em 26 de Outubro de 1.989

Por escritura lavrada aos 02 de Outubro de 1.989, no 2º Cartório de Notas de Suzano-SP., Livro 199, fls.094, HELENA MARIA PIOVAN, já qualificada, VENDEU a METADE IDEAL do IMÓVEL-

"continua na ficha nº02"

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

à BENEDITA APARECIDA DE SOUZA, já qualificada, pelo valor de NCZ$ 2.000,00(V;V.Correspondente a NCZ$ 691,60).

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P. 62.006 - mic. 232 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS MLB

Av.06/em 18 de outubro de 2023. (Contribuinte)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 06/10/2023, Livro 744, Págs. 192/195, no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2023, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 28.009.012-A/B.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.308 VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS

R.07/em 18 de outubro de 2023. (Venda)

Pela mesma escritura mencionada na Av.06 desta matrícula, a proprietária BENEDITA APARECIDA DE SOUZA, empresária, RG 13.168.719-0-SSP/SP, residente e domiciliada na Rodovia Pedro Eroles, s/nº, Km 48, Serra do Itapeti, Mogi das Cruzes-SP, já qualificada, VENDEU à RICARDO DE SOUZA CURRALO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 28.548.379-SSP/SP, CPF 277.958.878-05, residente e domiciliado na Rodovia Pedro Eroles, s/nº, Km 48, Serra do Itapeti, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R$ 500.000,00 (V.V. R$ 247.341,18 proporcional). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 09/10/2023, às 11:29 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.308 VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS

"continua no verso"

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

123620 AA 0677551 0525

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

matrícula 2.495 | ficha 02 verso

Av.08/em 06 de novembro de 2023. (Alteração de Logradouro)

Procedo a presente averbação para constar que a Estrada do Baruel, mencionada nesta matrícula, passou a denominar-se ESTRADA ANTONIO JORGE, conforme Lei Municipal nº 2.239/88.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.639 SIMONE CASARINI FAGS

Av.09/em 06 de novembro de 2023. (Alteração de Logradouro)

Procedo a presente averbação para constar que a Rua F, mencionada nesta matrícula, passou a denominar-se RUA ANTONIO DA SURREIÇÃO, conforme Lei Municipal nº 1.478/75.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.639 SIMONE CASARINI FAGS

Av.10/em 06 de novembro de 2023. (Construção)

Atendendo requerimento datado de 24/10/2023, complementado pela Certidão nº 469.2023, expedida aos 24/10/2023 pela Prefeitura Municipal de Suzano-SP, extraída do requerimento nº 17439.2023 e a CND do INSS sob Aferição nº 90.016.79121/67-001, expedida aos 25/10/2023, procedo a presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi CONSTRUÍDO UM PRÉDIO sob nº **28** da Rua Antonio da Surreição, com **833,09m2** de área construída, sendo que a sub unidade 28.009.012-A, com 391,39m2 é de uso residencial e a sub unidade 28.009.012-B, com 441,70m2 é de uso comercial, avaliado pelo Sinduscon em R$ 1.819.218,63.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.639 SIMONE CASARINI FAGS

"continua na ficha 03"

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

R.11/em 15 de dezembro de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 10185379105, emitida aos 28/11/2023, nos termos da Lei 10.931/04, com força de escritura pública conforme art. 38 da Lei 9.514/97, o proprietário RICARDO DE SOUZA CURRALO, RG 28.548.379-1-SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Gabriel Orefice, 184, Vila Isolina Mazzei, São Paulo-SP, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, CNPJ 60.701.190/0001-04, o imóvel objeto desta matrícula em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.547.500,00, a ser paga da seguinte forma: Taxa efetiva anual de juros - 21,6500%; Taxa nominal anual de juros - 19,7586%; Taxa efetiva mensal de juros - 1,6465%; Taxa nominal mensal de juros - 1,6465%; Prazo de amortização - 240 meses; Sistema de amortização - Tabela Price; Data de vencimento da primeira prestação - 30 dias após a data de liberação dos recuros ao cliente; Data máxima de vencimento desta operação - 28/02/2044; Dia do vencimento das prestações - O mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes; CET/Custo Efetivo Total (anual) - 22,1100%; CET/Custo Efetivo Total (mensal) - Taxa de juros 1,6800%; Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia - R$ 1.017,20, sendo constituída por R$ 531,32 análise documental, R$ 345,00 análise técnica do imóvel, R$ 42,72 sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel e R$ 98,16 impostos (PIS, COFINS, ISS); Valor da prestação mensal nesta data - R$ 25.996,50; Valor da cota de amortização do empréstimo - R$ 516,02; Valor dos juros remuneratórios - R$ 25.480,48. As demais cláusulas e condições, constam da aludida cédula. Avaliação do imóvel: R$ 3.095.000,00. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 13/12/2023, às 11:47 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

" Continua no Verso "

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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

123620 AA 0677552 0525

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

Matrícula 2.945 | Ficha 03 Verso

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.243.639 SIMONE CASARINI FAGS

Av.12/em 22 de dezembro de 2023. (Erro Evidente)

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, constando a sequência correta dos atos lançados na Ficha 01 desta matrícula, ou seja: A Alienação ocorrida aos 14/10/1982, se deu pelo **R.02** e não como constou.

SUBSTITUTO:

P.244.495 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.13/em 03 de setembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 11/08/2025, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante RICARDO DE SOUZA CURRALO, já qualificado, e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 28/05/2025, 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 ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, 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 14/08/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R$ 1.454.052,30 (V.V. R$ 1.377.615,31).
SELO DIGITAL:12362033100av548835m1325k.

" Continua na Ficha N° 04 "

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 2.945 Ficha 04

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 03 de setembro de 2025

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.256.142 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 2945 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

OFÍCIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Natália Didier Silveira
Escrevente
COMARCA DE SUZANO - SP

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br
1236203C3002945C160035254

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

Ao Oficial.: R$ *44.20
Ao Estado..: R$ *12.56
Ao IPESP...: R$ *8.60
Ao Reg.Civil R$ *2.33
Ao Trib.Just R$ *3.03
Ao FEDMP...: R$ *2.12
Total.....: R$ *72.84
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:00:59 horas do dia 05/09/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão : 00294505092025
Prenotação Nº 256142

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Suzano - SP
123620 AA 0677553 0525
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

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

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

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 03869490853
OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **31/01/2025** sob o número **256142** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 13 - MATRÍCULA Nº 2945 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 12362033100AV548835M1325K

REGISTRO 14 - MATRÍCULA Nº 2945 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B1000R566841M1425U

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

SUZANO, 03 de setembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

REGISTRO(S)	111,77
AVERBAÇÃO(ÕES)	868,37
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	1.024,34
EMOLUMENTOS DO ESTADO	291,33
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	150,07
SEFAZ Art. 19 § Unico	49,17
EMOLUMENTOS DO SINOREG	53,94
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	70,29
EMOLUMENTOS DO FEDMP	49,13
SUBTOTAL	1.688,27
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	111,06
DESP.POSTAL	540,88
FOLHAS ADICIONAIS	94,32
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	2.340,21
DEPÓSITO EFETUADO	76,27
SALDO A RECEBER	2.263,94

PRENOTAÇÃO Nº : 256142

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.046

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.tjsp.jus.br

1236203910256142PRENOT25G

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Luiz Alberto De Souza Coutinho (CPF ***.694.908-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/52U59-76HNM-9FCAU-9W3U6.