



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:

CNM: 123620.2.0083585-96

LIVRO N.º 2 **REGISTRO GERAL**

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

Matrícula
83.585

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 12 de setembro de 2018

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada **CASA Nº 23**, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OLIVEIRA I, situado à Estrada Takashi Kobata, nº 2.065, Recreio Sertãozinho, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano/SP, assim descrita e caracterizada: De quem da Estrada Takashi Kobata olha para o empreendimento, está situada à direita, e confronta de quem da rua interna do empreendimento olha para a unidade autônoma, pela frente com a rua interna do empreendimento e vaga de estacionamento, pelo lado direito com a casa 22, pelo lado esquerdo com o salão de festas contendo um wc masculino, um wc feminino e um wc adaptável para portadores de necessidades especiais e pelos fundos com o muro de divida do condomínio, possuindo uma vaga de garagem vinculada a respectiva unidade autônoma, localizada a frente da respectiva unidade autônoma, contendo Área real privativa de 86,9500m², Área real comum de 59,5289m², Área real total de 146,4789m², Equivalente em área de custo padrão de 78,7264m² e Fração ideal de 0,0421956.

CONTRIBUINTE: 59.001.013.0023.

PROPRIETÁRIA: JLR3 CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA ME, com sede na Rua Raimundo Nogueira, 130, Vila Rio Branco, São Paulo-SP, CNPJ 56.324.056/0001-56.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 da Matrícula 67.769, datado de 12/09/2018 deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:

CLEITON FONSECA DE AGUIAR **VVF**

Av.01/em 12 de setembro de 2018. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta, atendendo requerimento da proprietária JLR3 CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA ME, já qualificada, datado de 30/07/2018.

SUBSTITUTO:

P.197.525

CLEITON FONSECA DE AGUIAR **VVF**

"Continua no Verso"

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0671921 0525
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento é necessário acessar o site: <http://www.sp.gov.br/assinador>

Matrícula —
83.585

Ficha -
01

Verso

Av.02/em 25 de setembro de 2020. (Transformação Societária)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 03/09/2020, Livro 1.738, fls. 283/288, no Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, Comarca de São Paulo-SP, complementada pela 3ª alteração contratual datada de 17/10/2018, devidamente registrada sob nº 513.504/18-7, aos 08/11/2018 na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo (arquivada nesta Serventia aos 25/02/2019, sob protocolo nº 201.655), procedo a presente averbação para constar a transformação do tipo jurídico da empresa JLR3 CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA ME, passando a mesma a operar como empresa individual de responsabilidade limitada, com a denominação social de **JLR3 CONSTRUTORA & INCORPORADORA EIRELI**, com sede na Estrada Takashi Kobata, 2.065, Casa 20, Jardim Europa, Suzano-SP.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.212.439

SIMONE CASARINI

PLDS

R.03/em 25 de setembro de 2020. (Venda)

Pela mesma escritura mencionada na Av.02 desta matrícula, a proprietária JLR3 CONSTRUTORA & INCORPORADORA EIRELI, já qualificada, VENDEU à EKTOR LUAN FERREIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, e-commerce, RG 66.329.421-6-SSP/SP, CPF 471.306.378-97, residente e domiciliado na Avenida Deocleciano Alves Pereira, 722, São Paulo-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 130.000,00 (V.V. R\$ 78.284,19). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 22/09/2020, às 09:09 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.212.439

SIMONE CASARINI

PLDS

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0083585-96

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
83.585

Ficha
02

Suzano, 06 de abril

de 2022

R.04/em 06 de abril de 2022. (Venda)

Pelo instrumento particular datado de 25/03/2022, com força de escritura pública, nos termos das Leis 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 13.465/17, o proprietário EKTOR LUAN FERREIRA DA SILVA, vendedor, residente e domiciliado na Rua Ernesto Evans, 702, B, Vila Rosaria, São Paulo-SP, já qualificado, VENDEU à EDUARDO FERNANDES, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG 25.898.290-SSP/SP, CPF 255.407.898-06, residente e domiciliado na Rua José Silva Alcantara Filho, 1.188, Apto. 44C, Burgo Paulista, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 320.000,00, sendo R\$ 80.000,00 através de recursos próprios (V.V. R\$ 90.033,65). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 29/03/2022, às 16:01 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.226.808

VANESSA VAGNAR FALCHETTE

PLDS

R.05/em 06 de abril de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado no R.04 desta matrícula, o proprietário EDUARDO FERNANDES, já qualificado, ALIENOU 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\$ 256.000,00, 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 nominal de juros anual - 9,1006%; Taxa efetiva de juros mensal - 0,7584%; Taxa nominal de juros mensal - 0,7584%; Prazo de amortização - 412 meses; Atualização -

" Continua no Verso "

123620 AA 0671922 0525
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e Anexos
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano-SP
Assinador ONR
http://assinador.onr.org.br/validar/123620.2.0083585-96

Matrícula
83.585Ficha
02

Verso

mensal; Data de vencimento da primeira prestação - 25/04/2022; CET-Custo Efetivo Total (anual) - 10,70%; Sistema de amortização - SAC; Data de vencimento do financiamento - 25/07/2056; Prestação mensal: Amortização - R\$ 621,36, Juros - R\$ 1.941,47 = R\$ 2.562,83; Prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente - R\$ 140,46; Prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Físicos no Imóvel - R\$ 16,00; TSA-Tarifa de Serviços Administrativos - R\$ 25,00; Valor total do encargo mensal - R\$ 2.744,29. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 320.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.226.808

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

Av.06/em 24 de julho de 2025. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 28/01/2025, complementado pelas regulares notificações feitas ao devedor fiduciante EDUARDO FERNANDES, já qualificado, aos 15, 16 e 19/05/2025 e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 10/06/2025, 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 BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que o devedor 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 30/06/2025, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 320.000,00 (V.V. R\$ 105.263,60).

SELO DIGITAL:123620331000av548279m625f.

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0083585-96

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

Matrícula
83.585

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

24 julho

2025

Suzano,

de

de

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.256.076

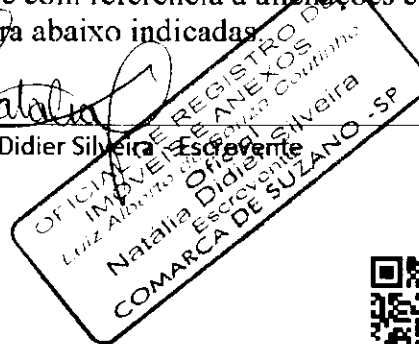
JULLYO CESAR FERREIRA

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 83585 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



Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

1236203C3083585C112615250



EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
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 11:26:30 horas do dia 29/07/2025

Código de controle de certidão:

Prenotação Nº 256076



08358529072025

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

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 **29/01/2025** sob o número **256076** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 83585 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

123620331000AV548279M625F

REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 83585 - (NOTIFICAÇÃO)

1236203B10000R563763M725J

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

SUZANO 24 de julho de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	183,37
AVERBAÇÃO(ÕES).....	417,86
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	645,43
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	183,89
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	94,53
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	30,98
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	34,03
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	44,27
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	30,91
SUBTOTAL.....	1.064,04
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	630,58
FOLHAS ADICIONAIS.....	212,22
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.775,68
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.775,68
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 256076

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12017

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>



1236203910256076PRENOT257



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JL6MJ-MCM4R-WS3AB-HLZNY

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/JL6MJ-MCM4R-WS3AB-HLZNY>

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

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