

**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: 123620.2.0096236-70

LIVRO N.º 2

REGISTRO  
GERAL

CNS 12362-0

**Registro de Imóveis**

Matrícula

96.236

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 17 de dezembro de 2021

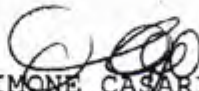
**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 14, 1.º Pavimento, do BLOCO "C", do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO SOL", com acesso pela Rua Tereza Haguihara Cardoso, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área real privativa de 34,9400m<sup>2</sup>, área real comum de 45,1533m<sup>2</sup>, área total de 80,0933m<sup>2</sup>, área de construção de 46,7982m<sup>2</sup>, correspondente a fração ideal no terreno de 0,0058606, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de estacionamento em local determinado sob n.º 79. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 87.542, desta Serventia.

**CONTRIBUINTE:** 26.030.018 e 26.030.062, 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:** Av.07 (Revalidação da Incorporação Imobiliária) datada de 13/09/2021, da Matrícula n.º 87.542, deste Registro Imobiliário.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

  
SIMONE CASARINI

PLDS

Av.01/em 17 de dezembro de 2021. (Remissão)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.05 lançado aos 24/02/2021, na Matrícula n.º 87.542 (origem desta), a proprietária/incorporadora CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4,

" Continua no Verso "

Apto: 14 Bl.: "C" - Mat. 87542

Matrícula  
96.236Ficha  
01

Verso

Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia ao pagamento da dívida, objeto da abertura de crédito no valor de R\$ 3.783.774,00, que objetiva financiar a construção das futuras 47 unidades que compõem o Bloco C - Módulo III, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO SOL", a ser paga da seguinte forma: O prazo de carência do presente financiamento é de O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a eles inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Avaliação do imóvel: R\$ 7.669.380,00. Comparecendo ainda neste ato como fiadores: 1) JOSÉ DIRCEU BERNARDINO, brasileiro, divorciado, engenheiro, RG 5.130.264-0-SSP/SP, CPF 686.619.678-72, 2) MARIANA RAMOS BERNARDINO, brasileira, solteira, nascida aos 25/04/1983, empresária, RG 33.366.930-7-SSP/SP, CPF 313.560.048-30, ambos residentes e domiciliados na Rua Humberto I, 962, Apto. 141, Vila Mariana, São Paulo-SP e 3) GABRIEL RAMOS BERNARDINO, brasileiro, solteiro, nascido aos 23/07/1988, engenheiro, RG 44.344.415-8-SSP/SP, CPF 367.453.178-00, residente e domiciliado na Rua Humberto I, 962, Apto. 111, Vila Mariana, São Paulo-SP. Nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 08/02/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64 e art. 38 da Lei 9.514/97.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.224.234

  
SIMONE CASARINI

PLDS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL

CNS 12362-0

## — Registro de Imóveis —

Matrícula  
96.236Ficha  
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

17 dezembro 2021

Suzano, de de

Av.02/em 17 de dezembro de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 07/12/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64 combinado com a Lei 14.118/21, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 3.783.774,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.224.234

  
SIMONE CASARINI

PLDS

R.03/em 17 de dezembro de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, VENDEU à EDILSON BRUNO PIRES DA SILVA, brasileiro, sushiman, RG 48.692.604-7-SSP/SP, CPF 425.778.858-57, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com CAMILA RODRIGUES MARTINS DA SILVA, brasileira, do lar, RG 43.146.161-2-SSP/SP, CPF 239.092.748-38, residentes e domiciliados na Rua Armando Maritan, 31, Casa 02, Vila Oliveira, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 17.816,22, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 7.930,97 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PCVA. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 09/12/2021, às 14:12 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.224.234

  
SIMONE CASARINI

PLDS

" Continua no Verso "

Apto: 14 Bl.: "C" - Mat. 87542

Matrícula  
**96.236**Ficha  
**02**

Verso

R.04/em 17 de dezembro de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários EDILSON BRUNO PIRES DA SILVA e sua mulher CAMILA RODRIGUES MARTINS DA SILVA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 105.073,11, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Condomínio Residencial Caminho do Sol, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 157.500,00, sendo R\$ 16.842,89 através de recursos próprios, R\$ 12.456,00 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 23.128,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 03/11/2023; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 532,39, Seguro - R\$ 19,86, Total - R\$ 552,25; Vencimento do primeiro encargo mensal - 10/01/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 150.000,00.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.224.234

  
SIMONE CASARINI

PLDS

Av.05/em 09 de janeiro de 2023. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO SOL", constante da Av.08 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.09, ambos da Matrícula n° 87.542, o citado empreendimento recebeu o n° 1.020, da Rua Tereza Haguihara Cardoso e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° 96.236.

**ESCREVENTE AUTORIZADO:**

P.234.173

  
JÚLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

"Continua na Ficha 03"

LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL

CNS 12362-0

## — Registro de Imóveis —

Matrícula  
96.236Ficha  
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

03

fevereiro

2026

Suzano, de de

Av.06/em 03 de fevereiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 12/01/2026, complementado pela Certidão de Valor Venal n° 486/2026, expedida aos 21/01/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 26.030.065.0105. SELO DIGITAL:1236203e1000av570684m626u.

**SUBSTITUTA:**

P.263.112

  
SIMONE CABARINI

FAGS

Av.07/em 03 de fevereiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários EDILSON BRUNO PIRES DA SILVA e sua mulher CAMILA RODRIGUES MARTINS DA SILVA, já qualificados, da Certidão de Decurso do Prazo datada de 26/11/2025 e Re-Ratificação de Certidão datada de 19/01/2026, 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 da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, 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 11/12/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 158.741,41 (V.V. R\$ 75.268,33).

SELO DIGITAL:123620331000av586199m7265.

**SUBSTITUTA:**

P.263.112

  
SIMONE CABARINI

FAGS

Matrícula      Ficha  
 Verso

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

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 96236 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.

Leonardo S.Alves de Medeiros - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,  
 acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
 1236203C3096236C16414326Q



Ao Oficial.: R\$ \*45.88  
 Ao Estado.: R\$ \*13.04  
 Ao IPESP.: R\$ \*8.92  
 Ao Rec. Civil R\$ \*2.41  
 Ao Trib. Just R\$ \*3.15  
 Ao FEDMP.: R\$ \*2.20  
 Total..... R\$ \*75.60  
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:42:05 horas do dia 05/02/2026  
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").  
 Código de controle de certidão :  
 Prenotação Nº 263112



09623605022026



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T56AR-3JAJE-RXZGR-5DBXS

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

Leonardo Silva Alves De Medeiros (CPF \*\*\*.154.748-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/T56AR-3JAJE-RXZGR-5DBXS>

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

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

# 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

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

INTERINO - MARIA DE FATIMA DA SILVA

**CERTIFICO**, que o presente título foi prenotado em **25/09/2025** sob o número **263112** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 96236 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV570684M626U
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 96236 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV586199M7265
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 96236 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R586200M826U

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

SUZANO, 03 de fevereiro de 2026

*p/ Levanete Silva*  
\_\_\_\_\_  
**SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE**

REGISTRO(S) .....	68,81
AVERBAÇÃO (ÕES) .....	332,73
ABERTURA(S) .....	0,00
CERTIDÃO (ÕES) .....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	445,74
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	126,73
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	65,30
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	21,40
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	23,47
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	30,59
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	21,38
SUBTOTAL.....	734,61
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	474,20
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.319,87
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.396,46
SALDO A RESTITUIR.....	76,59

**PRENOTAÇÃO Nº : 263112**

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12148

**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>



1236203910263112PRENOT25K



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: D9XB2-SMM7C-KY9RD-5HJ2W

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

Maria De Fatima Da Silva (CPF \*\*\*.969.268-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/D9XB2-SMM7C-KY9RD-5HJ2W>

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

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