



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: 123620.2.0098301-83

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

Matrícula
98.301

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **22** de **março** de **2022**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 13, 1.º Andar, do BLOCO A, do empreendimento denominado "RESERVA PARQUE ATLÂNTICA", com acesso pela Avenida Boa Vista, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa coberta de 41,160m², área comum de divisão proporcional coberta de 7,486m², área comum de divisão proporcional descoberta de 17,898m², perfazendo a área total coberta de 48,646m² e a área total descoberta de 17,898m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,92647% e a fração ideal de 0,0092647. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 56.775, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 52.036.023, em maior área.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL PARQUE ATLÂNTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 33.931.732/0001-54, com sede na Rua Joseph Zarzour, 93, Sala 1.105, Vila Moreira, Guarulhos-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.11 (Incorporação Imobiliária) datado de 07/06/2021, da Matrícula n.º 56.775, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

JÚLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.01/em 22 de março de 2022. (Remissão)

Procedo a presente averbação para constar que: I) Pelo R.13 lançado aos 30/09/2021, na Matrícula n.º 56.775 (origem desta), a proprietária RESIDENCIAL PARQUE ATLÂNTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL À TERCEIROS 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 desta (inclusive outros), em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 9.402.404,00. Comparecendo ainda neste ato como fiadora/construtora: YRJ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 14.550.881/0001-29, situada na Rua Joseph Zarzour, 93, sala 1103 e 1105, Vila Moreira, Guarulhos-SP. Avaliação do imóvel: R\$ 16.406.000,00 (art. 1.484 do Código Civil), nós termos do instrumento particular datado de 15/09/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º

" Continua no Verso "

Apto: 13 Bl.: "A" - Mat. 56.775

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP
Documento assinado e suas assinaturas acesse http

123620 AA 0664342 0325
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e

Matrícula
98.301Ficha
01

Verso

do art. 61 da Lei 4.380/64 e art. 38 da Lei 9.514/97. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento; e **II)** Pela Av.14 lançada aos 24/11/2021 na Matrícula nº 56.775 (origem desta), fica retificado o instrumento objeto do item **I)** desta matrícula, passando a vigorar da seguinte forma: **a)** Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram RESIDENCIAL PARQUE ATLÂNTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com recursos do FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela; **b)** Número do instrumento contratual, que passa a vigorar com a numeração 8.7877.1265593-3; **c)** Valor e objetivo: A Caixa Econômica Federal - CEF concede ao devedor uma abertura de crédito no valor de R\$ 9.237.100,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento "RESERVA PARQUE ATLÂNTICA", composto de 104 unidades, sito à Avenida Boa Vista, Cidade Boa Vista, Suzano-SP, tudo na conformidade do projeto aceito pela Caixa Econômica Federal - CEF, de acordo com os elementos técnicos, econômicos e financeiros, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada neste contrato. Demais cláusulas e condições, constam do instrumento particular datado de 25/10/2021, nº 1.7877.0130962-3. Ficam ratificadas as demais cláusulas e condições estabelecidas no citado instrumento, passando este a fazer parte integrante e complementar daquele, a fim de que juntos produzam um só efeito.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.226.350 JÚLLIO CESAR FERREIRA FAPS
Av.02/em 22 de março de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 21/02/2022, 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\$ 9.237.100,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.226.350 JÚLLIO CESAR FERREIRA FAPS

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0098301-83

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
98.301

Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

22 de março de 2022
Suzano, de

R.03/em 22 de março de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária RESIDENCIAL PARQUE ATLÂNTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à DAGNO DOUGLAS DA ROCHA RODRIGUES, brasileiro, solteiro, nascido aos 02/05/1993, vidraceiro, RG 66.604.831-9-SSP/SP, CPF 122.075.544-30, residente e domiciliado na Rua Benedita Andrade Camargo, 123, Cidade Miguel Badra, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 12.044,12, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 7.694,91 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 11/03/2022, às 15:21 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.226.350 JÚLLIO CESAR FERREIRA FAGS
R.04/em 22 de março de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário DAGNO DOUGLAS DA ROCHA RODRIGUES, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 89.584,48, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Reserva Parque Atlântica, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 133.000,00, sendo R\$ 9.240,73 através de recursos próprios, R\$ 2.658,79 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 31.516,00 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 - 37; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 453,91, Seguro - R\$ 27,87, Total - R\$ 481,78; Vencimento do primeiro encargo mensal - 22/03/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 133.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.226.350 JÚLLIO CESAR FERREIRA FAGS

" Continua no Verso "

Apto: 13 Bl.: "A" - Mat. 56.775

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

123620 AA 0664343 0325
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <http://www.onr.org.br>

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

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

1236203C3098301C09020725R

Matrícula

98.301

Ficha

02

Versão

Av.05/em 22 de dezembro de 2023. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESERVA PARQUE ATLÂNTICA**", constante da Av.17 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.18, ambos da Matrícula nº 56.775, o citado empreendimento recebeu o nº 820, da Avenida Boa Vista e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **98.301**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.244.045

JULLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 03 de junho de 2025. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 26/05/2025, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante DAGNO DOUGLAS DA ROCHA RODRIGUES, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 09/04/2025, 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 da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, 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, § 1º da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 139.126,38 (V.V. R\$ 86.737,17).
SELO DIGITAL:123620331000av549918m6258.

SUBSTITUTO:

P.256.460

CLETON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

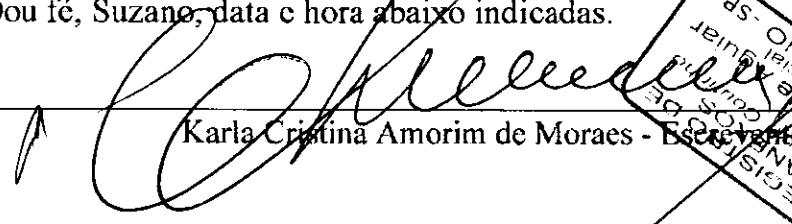


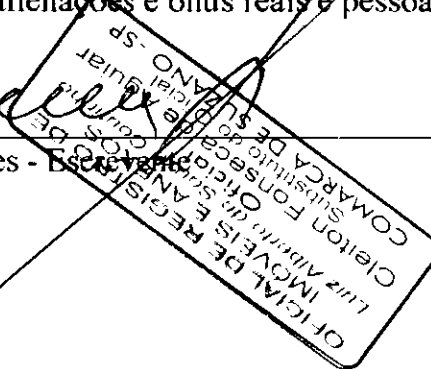
REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 98301 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.


Karla Cristina Amorim de Moraes - Escrevente



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 09:02:24 horas do dia 06/06/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 256460



09830106062025

Selo Digital nº 1236203C3098301C09022525T

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

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

123620 AA 0664344 0325
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <http://www.onr.org.br>

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 **13/02/2025** sob o número **256460** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 98301 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

123620331000AV549918M6258

REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 98301 - (NOTIFICAÇÃO)

1236203B10000R559131M725Y

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

SUZANO 03 de junho de 2025

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES - 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.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	845,67
DEPÓSITO EFETUADO.....	845,67
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 256460

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : **11.983**

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO EM 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>



1236203910256460PRENOT25C

Emolumentos - Protocolo IN01332583C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
28/05/2025 13:42:05	CPAGI2268330	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 769,40	✓
13/02/2025 09:04:39	CPAGI2076159	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓

2 registros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/8YXTC-8X95W-L8BE9-CM2TQ>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8YXTC-8X95W-L8BE9-CM2TQ

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/8YXTC-8X95W-L8BE9-CM2TQ>

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

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