

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: 123620.2.0088576-61

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

Matrícula
88.576

Ficha
01

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **27** de **novembro** de **2020**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, designada CASA n° 18, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DAS FLORES", com acesso pela Rua Benedito Fernandes da Costa, n° 222, Bairro do Guaió, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contém a área de uso privativa coberta de 128,25m2, área de uso privativo descoberta de 54,25m2, área de uso comum coberta de 12,93m2, área de uso comum descoberta de 89,67m2, área total de 285,10m2, área de terreno exclusivo de 125,00m2 e uma fração ideal de 4,8899% no terreno condominial. Possui a referida casa no andar térreo: Quintal, garagem descoberta com capacidade para abrigar dois veículos de passeio, área de serviço coberta, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e escadaria de acesso ao pavimento superior, no pavimento superior contém: Uma suíte, dois dormitórios, dois banheiros, uma varanda e escadaria de acesso ao pavimento térreo.

CONTRIBUINTE: 25.078.037, em maior área.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA & EMPREENDIMENTO MARINHO LTDA, CNPJ 03.492.118/0001-72, com sede na Rua Erva de Saracura, 86-C, Gleba B, Vila Curuçá-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 da Matrícula n° 52.164, datado de 27/11/2020, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 27 de novembro de 2020. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento da proprietária CONSTRUTORA & EMPREENDIMENTO MARINHO LTDA, já qualificada, datado de 14/05/2020.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

FAGS

P.213.506

" Continua no Verso "

Matrícula
88.576Ficha
01

Verso

Av.02/em 08 de julho de 2021. (Contribuinte)

Pelo instrumento particular datado de 11/06/2021, com força de escritura pública - Leis 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 13.465/17, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2021, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 25.078.037.0018.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.144

SIMONE CASARINI

FAGS

R.03/em 08 de julho de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CONSTRUTORA & EMPREENDIMENTO MARINHO LTDA, já qualificada, VENDEU à 1) JOSELIM GOMES GUIMARÃES JÚNIOR, brasileiro, solteiro, nascido aos 03/11/1982, empresário, RG 1268696773, CPF 010.697.275-80 e 2) FRANCIELE BENÍCIO BRITO, brasileira, solteira, nascida aos 15/05/1997, do lar, RG 50.779.040-6, CPF 470.599.528-70, ambos residentes e domiciliados na Rua Maria do Rosário, 250, Casa 01, Jardim Ivonete, Poá-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 520.000,00, sendo R\$ 410.000,00 através de recursos próprios (V.V. R\$ 250.297,23). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 23/06/2021, às 15:09 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.144

SIMONE CASARINI

FAGS

R.04/em 08 de julho de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) JOSELIM GOMES GUIMARÃES JÚNIOR e 2) FRANCIELE BENÍCIO BRITO, 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\$ 110.000,00, a ser paga da seguinte forma: Taxa de juros sem bonificação / Taxa efetiva de juros anual - 10,0000%; Taxa

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
88.576Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

08 julho 2021
Suzano, de de

nominal de juros anual - 9,5690%; Taxa efetiva de juros mensal - 0,7974%; Taxa nominal de juros mensal - 0,7974%; Taxa de juros bonificada / Taxa efetiva de juros anual - 6,9900%; Taxa nominal de juros anual - 6,7756%; Taxa efetiva de juros mensal - 0,5646%; Taxa nominal de juros mensal - 0,5646%; Prazo de amortização - 360 meses; Atualização - mensal; Data de vencimento da primeira prestação - 11/07/2021; CET-Custo Efetivo Total (anual) - 8,62%; Sistema de amortização - SAC; Data de vencimento do financiamento - 11/06/2051; Prestação mensal: Amortização - R\$ 305,56, Juros - R\$ 621,09 = R\$ 926,65; Prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente - R\$ 28,52; Prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Físicos no Imóvel - R\$ 26,00; TSA-Tarifa de Serviços Administrativos - R\$ 25,00; Valor total do encargo mensal - R\$ 1.006,17. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 520.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.144

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.05/em 24 de novembro de 2023. (Cancel. de Alienação Fid.)

Pelo termo de quitação datado de 09/10/2023, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária no valor de R\$ 110.000,00, objeto do R.04 desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.837

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

R.06/em 24 de novembro de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo instrumento particular nº 20230830-05237, datado de 30/08/2023, com força de escritura pública, nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97, os proprietários/devedores fiduciantes/anuentes 1) JOSELIM GOMES GUIMARÃES JÚNIOR, administrador, residente e domiciliado na Rua Benedito F.

" Continua no Verso "

Matrícula
88.576Ficha
02

Verso

Costa, 222, Casa 18, Jardim Vitória, Suzano-SP e 2) FRANCIELE BENÍCIO BRITO, administradora, residente e domiciliada na Rua Joaquim Nabuco, 316, Casa Normal, Jardim Santa Helena, Poá-SP, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, CNPJ 32.402.502/0001-35, o imóvel objeto desta matrícula em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 334.654,52, a ser paga da seguinte forma: Taxa de juros efetiva - 1,39% a.m. e 18,02% a.a.; Sistema de amortização - Tabela PRICE; Número de parcelas - 120; Prazo para amortização do empréstimo - 10 anos; Valor da primeira prestação mensal - R\$ 5.852,63; Data de vencimento da primeira prestação mensal - 10/11/2023; Data de vencimento da última prestação mensal - 10/10/2033; Valor mensal do prêmio de seguro DFI - R\$ 25,11, alíquota 0,0037%; Valor mensal do prêmio de seguro MIP - R\$ 71,55, alíquota 0,021%; Taxa mensal de administração de crédito - R\$ 29,90; Valor total estimado da primeira prestação mensal - R\$ 5.979,19; CET - 1,66% a.m. e 21,77% a.a. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Avaliação do imóvel: R\$ 678.722,09. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 17/01/2023, às 12:45 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.837

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.07/em 24 de novembro de 2023. (Cédula de Crédito Imob.)

Procedo a presente averbação para constar que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 0011089428/JGG, Série 202308, sob a forma escritural, nos termos do § 4º do art. 18 e do inciso VII, do art. 19 da Lei 10.931/04, pela QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., já qualificada, em que figuram como devedores: 1) JOSELIM GOMES GUIMARÃES JÚNIOR e

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
88.576Ficha
03

COMARCA DE SUZANO

ESTADO DE SÃO PAULO

24 novembro

2023

Suzano,

de

de

2) FRANCIELE BENÍCIO BRITO, já qualificados. Instituição custodiante: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.. Garantia real: Alienação Fiduciária objeto do R.06 desta matrícula.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.837

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.08/em 21 de janeiro de 2026. (Detentora de Crédito)

Pelo requerimento datado de 04/12/2025, complementado pelo Ofício B3/DIOPE/CCI-00000006021/2025, expedido aos 22/04/2025 pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ 09.346.601/0001-25, procedo a presente averbação para constar que a detentora de crédito da alienação fiduciária, objeto do R.06 desta matrícula é a VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, CNPJ 25.005.683/0001-09, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 11º andar, Pinheiros, São Paulo-SP, NIRE 35.300.492.307.

SELO DIGITAL:123620331000av561058m826k.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.260.288

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Av.09/em 21 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.08 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores 1) JOSELIM GOMES GUIMARÃES JÚNIOR e 2) FRANCIELE BENÍCIO BRITO, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 26/08/2025, sem purgação da mora, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta, em nome da credora fiduciária VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que os devedores fiduciários tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso, e ainda, aquele estabelecido no art. 26-A, § 1º da

" Continua no Verso "

Matrícula
88.576Ficha
03

Verso

Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 25/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 334.654,52 (V.V. R\$ 323.865,94).

SELO DIGITAL:123620331000av583725m9267.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.260.288

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 88576 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 Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3088576C15364626Z



Ao Oficial... R\$ *45.88
Ao Estado... R\$ *13.04
Ao IPESP... R\$ *8.92
Ao Reg. 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 15:37:06 horas do dia 23/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 260288



08857623012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VJ657-QCWCL-5KEX6-9KMNP

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/VJ657-QCWCL-5KEX6-9KMNP>

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

CPF Nº 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **23/06/2025** sob o número **260288** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA Nº 88576 - (DETENTEORA DE CREDITO)	123620331000AV561058M826K
AVERBAÇÃO 9 - MATRÍCULA Nº 88576 - (CONSOLIDAÇÃO)	123620331000AV583725M9267
REGISTRO 10 - MATRÍCULA Nº 88576 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R584151M10267
REGISTRO 11 - MATRÍCULA Nº 88576 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R584152M11264

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

SUZANO, 21 de janeiro de 2026

pl Leonardo Selvo
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	1.289,56
AVERBAÇÃO(ÕES)	457,93
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	1.791,69
EMOLUMENTOS DO ESTADO	513,38
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	262,07
SEFAZ Art. 19 § Unico	86,00
EMOLUMENTOS DO SINOREG	94,83
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	122,73
EMOLUMENTOS DO FEDMP	85,38
SUBTOTAL	2.956,08
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	111,06
DESP. POSTAL	0,00
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	3.067,14
DEPÓSITO EFETUADO	3.062,16
SALDO A RECEBER	4,98

PRENOTAÇÃO Nº : 260288

Interessado : VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº: 12139

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>



1236203910260288PRENOT252

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 **23/06/2025** sob o número **260288** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA Nº 88576 - (DETENTORA DE CREDITO)	123620331000AV561058M826K
AVERBAÇÃO 9 - MATRÍCULA Nº 88576 - (CONSOLIDAÇÃO)	123620331000AV583725M9267
REGISTRO 10 - MATRÍCULA Nº 88576 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R584151M10267
REGISTRO 11 - MATRÍCULA Nº 88576 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R584152M11264

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

SUZANO, 21 de janeiro de 2026

p/ Leonardo Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	1.289,56
AVERBAÇÃO(ÕES)	457,93
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	1.791,69
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	513,38
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	262,07
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	86,00
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	94,83
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	122,73
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	85,38
SUBTOTAL.....	2.956,08
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	3.067,14
DEPÓSITO EFETUADO.....	3.062,16
SALDO A RECEBER.....	4,98

PRENOTAÇÃO Nº : 260288

Interessado : VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12139

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>



1236203910260288PRENOT252



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SJYJ8-VSUCB-87QTE-GAHJE

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/SJYJ8-VSUCB-87QTE-GAHJE>

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

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