

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: 123620.2.0085770-40

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula

85.770

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 12 de setembro de 2019

IMÓVEL: UM TERRENO constituído por PARTE dos LOTES 27 e 28, da QUADRA E, do local denominado TABA MARAJOARA, Bairro da Goiabeira, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 5,00ms de frente para a Rua Rene Francisco da Costa, por 25,00ms da frente aos fundos, do lado direito visto de quem olha o terreno de frente, dividindo com partes dos Lotes 27 e 28, do outro lado 25,00ms, dividindo com partes dos Lotes 27 e 28, nos fundos 5,00ms de largura, dividindo com parte do Lote 21; estando localizado no lado esquerdo da Rua Rene Francisco da Costa, de quem da referida rua se dirige para a Viela 4, distante 95,00ms da referida Viela 4, encerrando a área de 125,00m².

CONTRIBUINTE: 70.009.024, em maior área.

PROPRIETÁRIO: MARCELO MACHADO ARIAS, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, RG 35.217.776-SSP/SP, CPF 321.393.318-00, residente e domiciliado na Rua Hermógenes La Regina, 84, Centro, Poá-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 da Matrícula n.º 45.762, datado de 11/02/2019, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 12 de setembro de 2019. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento do proprietário MARCELO MACHADO ARIAS, já qualificado, datado de 05/09/2019.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.204.801


SIMONE CASARINI

FAGS

" Continua no Verso "

Matrícula
85.770Ficha
01

Verso

Av.02/em 10 de agosto de 2021. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 22/07/2021, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2021, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 70.009.034.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.220.242

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

PLDS

Av.03/em 10 de agosto de 2021. (Construção)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.02 desta matrícula, complementado pelo Alvará de Ocupação n° 063/2021, expedido aos 13/04/2021 pela Prefeitura Municipal de Suzano-SP, extraído do Processo n° 14978 de 22/12/2020, onde consta a R.R.T./A.R.T. n° SI10308232I00CT001 e a CND do INSS sob n° 90.007.26153/69-001, expedida aos 22/07/2021, procedo a presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi CONSTRUÍDO UM PRÉDIO sob n° 160 da Rua Rene Francisco da Costa, com **60,74m²** de área construída, edificado sem a concorrência da mão-de-obra assalariada, nos termos do art. 30, inciso VIII, da Lei Federal n° 8.212/91, avaliado pelo Sinduscon em R\$ 94.275,76.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.220.242

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

PLDS

Av.04/em 14 de setembro de 2021. (Casamento)

Atendendo requerimento datado de 01/09/2021, complementado pela Certidão de Casamento Matrícula n° 115527 01 55 2016 2 00119 142 0050725-80, expedida aos 21/08/2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, verifica-se que MARCELO MACHADO ARIAS,

" Continua na Ficha N° 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

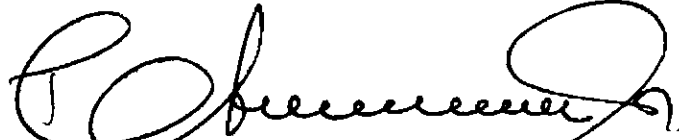
Matrícula
85.770Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 14 de setembro de 2021

contraiu núpcias aos 09/01/2016, sob o regime da comunhão parcial de bens com CAMILA GOMES MAGI, brasileira, RG 29.209.343-3-SSP/SP, CPF 302.765.068-80, passando a contraente a assinar: CAMILA GOMES MAGI ARIAS.

SUBSTITUTO:



P.221.385

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

R.05/em 14 de outubro de 2021. (Venda)

Pelo instrumento particular datado de 27/09/2021, com força de escritura pública - Art. 61 e parágrafos da Lei 4.380/64 e Lei 9.514/97, o proprietário MARCELO MACHADO ARIAS assistido por sua mulher CAMILA GOMES MAGI ARIAS, administradora, já qualificados, VENDEU à GUSTAVO HENRIQUE REGOLIN, brasileiro, líder, RG 36.010.799-0-SSP/SP, CPF 407.841.708-60 e sua mulher ALINE DA SILVA SANTOS REGOLIN, brasileira, professora, RG 44.317.789-2-SSP/SP, CPF 359.449.648-12, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 03/11/2018, residentes e domiciliados na Rua Tokuzo Terazaki, 300, Casa 32, Vila Urupês, Suzano-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 284.590,96, sendo R\$ 29.590,96 através de recursos próprios e R\$ 13.097,68 através de recursos do FGTS (V.V. R\$ 96.673,95). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 04/10/2021, às 12:51 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.222.302

VANESSA VAGNAR FALCHETTE

PLDS

" Continua no Verso "

Matrícula	Ficha
85.770	02
	Verso

R.06/em 14 de outubro de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado no R.05 desta matrícula, os proprietários GUSTAVO HENRIQUE REGOLIN e sua mulher ALINE DA SILVA SANTOS REGOLIN, já qualificados, ALIENARAM 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 da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 241.902,32, a ser paga da seguinte forma: Taxa efetiva anual de juros - 6,9000%; Taxa nominal anual de juros - 6,6909%; Taxa efetiva mensal de juros - 0,5575%; Taxa nominal mensal de juros - 0,5575%; Prazo de amortização - 360 meses; Sistema de amortização - SAC/Sistema de Amortização Constante; Periodicidade de atualização da prestação - Mensal; Data de vencimento da primeira prestação - 27/10/2021; Data de vencimento da última prestação - 27/09/2051; CET/Custo Efetivo Total (anual) - Taxa de juros 7,6200%; CET/Custo Efetivo Total (mensal) - Taxa de juros 0,6100%; Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia - R\$ 3.420,00; Valor da prestação mensal nesta data - R\$ 2.100,92; Valor da amortização do saldo devedor - R\$ 671,95; Valor dos juros - R\$ 1.348,79; Valor do prêmio de seguro - morte e invalidez permanente - R\$ 37,18; Valor do prêmio de seguro - danos físicos no imóvel - R\$ 18,00; Tarifa de administração do contrato - R\$ 25,00. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 325.000,00. Demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.222.302


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

Av.07/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 03/12/2025, complementado pelas regulares notificações feita aos devedores fiduciários

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula 85.770
Ficha 03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
08 de janeiro de 2026
Suzano, de de

GUSTAVO HENRIQUE REGOLIN e sua mulher ALINE DA SILVA SANTOS REGOLIN, já qualificado, aos 17, 20 e 21/10/2025, através de edital, Certidão de Decurso do Prazo datada de 11/11/2025 e Certidão de Re-Ratificação datada de 04/12/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivadas junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da **CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta, 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 09/12/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 325.000,00 (V.V. R\$ 125.087,08).

SELO DIGITAL:123620331000av564035m726r.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.135 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 85770 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>
1236203C3085770C16585126A



Ao Oficial.: R\$ *45,60
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 16:59:06 horas do dia 13/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 261135



08577013012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PNTX4-ZHTPA-VSS3D-GSX2Y

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/PNTX4-ZHTPA-VSS3D-GSX2Y>

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 **24/07/2025** sob o número **261135** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 85770 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV564035M726R
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 85770 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583026M826N
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 85770 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583027M926J

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2025

Luiz Alberto de Souza Coutinho
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	51,12
AVERBAÇÃO (ÕES)	417,86
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	613,18
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	174,45
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	89,84
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	29,43
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	32,30
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	42,07
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	29,40
SUBTOTAL.....	1.010,67
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	222,12
DESP. POSTAL.....	630,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	1.862,79
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.862,58
SALDO A RECEBER.....	0,21

PRENOTAÇÃO Nº : 261135

Interessado : ITAU UNIBANCO S.A.

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12131

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>



1236203910261135PRENOT25E



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: THT5V-6HMJB-3G9KB-8A2YJ

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/THT5V-6HMJB-3G9KB-8A2YJ>

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

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