



Valide aqui  
este documento

# Registro de Imóveis

Maria de Fatima da Silva

Oficial Interina

**RTIFICA**, a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

CNM: 123620.2.0089507-81

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL**

**— Registro de Imóveis —**

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

89.507

Ficha

01

Suzano, 11 de janeiro de 2021

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA constituída pela CASA n° 323, com 02 pavimentos, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL FAGGION", com acesso pela Rua Gonroku Yoshimoto, n° 600, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Confronta pela frente com a via de circulação interna 300, pela direita com a área de uso comum que faz divisa com as Casas 741 e 743, pela esquerda com a Casa 321 e pelos fundos com a Casa 101, contendo a área real privativa ou útil de 54,80m<sup>2</sup>, área real comum de 35,00m<sup>2</sup> e área real total de 89,80m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00502635 do terreno e de coisas de uso comum do Residencial, possuindo 02 vagas de garagem descobertas, que fazem parte da própria unidade e da sua área total.

**CONTRIBUINTE:** 25.078.051, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, com sede na Rua Washington Luis, 306, Vila Costa, Suzano-SP, CPNJ 02.685.173/0001-16.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.99 (Instituição e Especificação) da Matrícula n° 82.743, datado de 11/01/2021, deste Registro Imobiliário.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 11 de janeiro de 2021. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento da proprietária NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, já qualificada, datado de 10/12/2020.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.214.734

  
SIMONE CASARINI

FAGS

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84GMS-3CURZ-TTMGP-NCC59>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

Matrícula  
**89.507**

Ficha  
**01**

Verso

R.02/em 20 de agosto de 2021. (Venda)

Pelo instrumento particular datado de 25/06/2021, com força de escritura pública - Art. 61 e parágrafos da Lei 4.380/64 e Lei 9.514/97, a proprietária NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, já qualificada, VENDEU à LUCAS STEFANES CAMPOS, brasileiro, dentista, RG 36.406.852-8-SSP/SP, CPF 427.885.208-83 e sua mulher AMANDA GISÉLE PRADO STEFANES, brasileira, dentista, RG 49.333.997-8-SSP/SP, CPF 396.734.498-30, casados sob o regime da comunhão universal de bens, aos 12/02/2020, residentes e domiciliados na Avenida Vereador João Fernandes da Silva, 644, Smart Clinic, Vila Virginia, Itaquaquecetuba-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 282.875,00, sendo R\$ 56.576,00 através de recursos próprios (V.V. R\$ 116.596,81 proporcional). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 17/08/2021, às 16:27 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.220.914

  
SIMONE ZASSARINI

PLDS

R.03/em 20 de agosto de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado no R.02 desta matrícula, os proprietários LUCAS STEFANES CAMPOS e sua mulher AMANDA GISÉLE PRADO STEFANES, 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\$229.719,00, 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;

" Continua na Ficha Nº 02 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84GMS-3CURZ-TTMGP-NCC59>



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

## Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 20 de agosto de 2021

Valide aqui este documento

Matrícula  
89.507Ficha  
02

Periodicidade de atualização da prestação - Mensal; Data de vencimento da primeira prestação - 25/07/2021; Data de vencimento da última prestação - 25/06/2051; CET/Custo Efetivo Total (anual) - Taxa de juros 7,7300%; CET/Custo Efetivo Total (mensal) - Taxa de juros 0,6200%; Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia - R\$ 3.420,00; Valor da prestação mensal nesta data - R\$ 1.983,20; Valor da amortização do saldo devedor - R\$ 638,10; Valor dos juros - R\$ 1.280,86; Valor do prêmio de seguro - morte e invalidez permanente - R\$ 23,68; Valor do prêmio de seguro - danos físicos no imóvel - R\$ 15,56; Tarifa de administração do contrato - R\$ 25,00. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 281.000,00. Demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento.

## ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.220.914

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.04/em 20 de agosto de 2021. (Pacto Antenupcial)

Procedo a presente averbação para constar que a escritura de pacto antenupcial do casal LUCAS STEFANES CAMPOS e sua mulher AMANDA GISÉLE PRADO STEFANES, lavrada aos 08/11/2019, Livro 345, fls. 347/348, no Tabelião de Notas da Comarca de Itaquaquecetuba-SP, encontra-se devidamente registrada sob n.º 399, no Livro 3 - Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itaquaquecetuba-SP, conforme certidão do respectivo RA, expedida aos 18/08/2021.

## ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.220.914

SIMONE CASARINI

PLDS

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84GMS-3CURZ-TTMGP-NCC59>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide aqui  
este documento

Matrícula

89.507

Ficha

02

Verso

Av.05/em 31 de outubro de 2022. (Cancelamento)

Pelo instrumento particular datado de 10/10/2022, com força de escritura pública, nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária no valor de R\$ 229.719,00, objeto do R.03 desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.232.793 VANESSA VANGNAR FALCHETTE KCAM  
Av.06/em 31 de outubro de 2022. (Contribuinte)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.05 desta matrícula, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2022, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 25.078.051.0069.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.232.793 VANESSA VANGNAR FALCHETTE KCAM  
R.07/em 31 de outubro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.05 desta matrícula, os proprietários LUCAS STEFANES CAMPOS e sua mulher AMANDA GISELE PRADO STEFANES, residentes e domiciliados na Rua Gonroku Yoshimoto, 600, casa 323, Suzano-SP, já qualificados, VENDERAM à CLAUDETE SOUZA OLIVEIRA, brasileira, solteira, nascida aos 15/01/1976, consultora empresarial, RG 27.540.257-SSP/SP, CPF 160.605.098-27, residente e domiciliada na Rua Luiz da Silva, 105, Jardim Modelo, Suzano-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 330.000,00, sendo R\$ 66.000,00 através de recursos próprios (V.V. R\$ 97.993,49). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 24/10/2022, às 15:05 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.232.793 VANESSA VANGNAR FALCHETTE KCAM

" Continua na Ficha Nº 03 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84GMS-3CURZ-TTMGP-NCC59>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



VRO N.º 2 REGISTRO GERAL

## — Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 31 de outubro de 2022

Valide aqui  
este documentoMatrícula  
89.507Ficha  
03

R.07/em 31 de outubro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado no R. desta matrícula, a proprietária CLAUDETE SOUZA OLIVEIRA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 264.000,00, a ser paga da seguinte forma: Encargo Inicial - Prestação - R\$ 2.625,90; Prêmios de Seguros - R\$ 123,68; Taxa de Administração - R\$ 25,00; Total - R\$ 2.774,58; Origem dos Recursos - SBPE; Sistema de Amortização - SAC; Prazo de Amortização - 360 meses; Taxa Anual de Juros: Nominal - 8.6026%, Efetiva - 8.9500%; Taxa Mensal de Juros: Nominal - 0.7145%, Efetiva - 0.7169%; Vencimento do 1º Encargo Mensal - 10/11/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 330.000,00.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.232.793 VANESSA VANGNAR FALCHETTE KCAM  
Av.09/em 31 de outubro de 2022. (Cédula Crédito Imobiliário)

Procedo a presente averbação para constar que foi emitida aos 10/10/2022 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1943658-0, Série 1022, sob a forma cartular pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em que figura como devedora: CLAUDETE SOUZA OLIVEIRA, já qualificada. Valor do crédito: R\$ 264.000,00 em 10/10/2022. Garantia real: Alienação Fiduciária objeto do R.08 desta matrícula.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.232.793 VANESSA VANGNAR FALCHETTE KCAM

Av.10/em 20 de fevereiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 02/02/2026, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante CLAUDETE SOUZA OLIVEIRA, já qualificada e da Certidão de

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84GMS-3CURZ-TTMGP-NCC59>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



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

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

1236203C3089507C16521526J

Valide aqui  
este documento

Matrícula  
**89.507**

Ficha  
**03**

Verso

Decurso do Prazo datada de 15/12/2025, 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 a devedora 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 aos 28/01/2026, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 345.886,00.  
SELO DIGITAL:12362033100av573608m10260.

**SUBSTITUTA:**

P.264.003

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.11/em 20 de fevereiro de 2026. (Cancel. de CCI)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.10 desta matrícula, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da cédula de crédito imobiliário, objeto da Av.09 desta.  
SELO DIGITAL:1236203e100av588072m1126z.

**SUBSTITUTA:**

P.264.003

  
SIMONE CASARINI

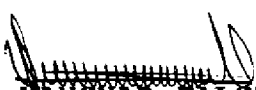
FAGS

Av.12/em 17 de março de 2026. (Erro Evidente)

Amparados pelo art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, procedo a presente averbação para constar que a alienação fiduciária lançada aos 31/10/2022, no anverso desta ficha, corresponde ao **R.08** e não como constou.  
SELO DIGITAL:1236203e100av589835m1226s.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.268.096

  
VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84GMS-3CURZ-TTMGP-NCC59>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

**Registro de Imóveis**  
**Maria de Fatima da Silva**  
**Oficial Interina**

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

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **89507** 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



|                          |                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ao Oficial..: R\$ *45.88 | Certidão expedida às 16:52:43 horas do dia 28/05/2026                                    |
| Ao Estado..: R\$ *13.04  | Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c"). |
| Ao IPESP...: R\$ *8.92   |                                                                                          |
| Ao Reg.Civil R\$ *2.41   |                                                                                          |
| Ao Trib.Just R\$ *3.15   | Código de controle de certidão :                                                         |
| Ao FEDMP...: R\$ *2.20   | Pedido Nº 233620                                                                         |
| Total.....: R\$ *75.60   |                                                                                          |
| SELOS E CONTRIBUIÇÕES    |                                                                                          |
| RECOLHIDOS POR VERBA     |                                                                                          |



08950728052026

Selo Digital nº 1236203C3089507C16524426I

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84GMS-3CURZ-TTMGP-NCC59>