CNM: 123620.2.0102179-89

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula **102.179** Ficha **01**

Suzano, **04** de **outubro** de **2021**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO nº 27, 3º Pavimento, do BLOCO 07, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VIVA SUZANO", com acesso pela Estrada Takashi Kobata, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 47,280m2, uma vaga de garagem determinada pelo nº 219, com 10,350m2, com área total comum de 99,302m2, área real total de 146,582m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,279972. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula nº 81.200, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 59.119.043, em maior área.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL HINATA SPE LTDA, com sede na Rua Alberto Faria, 1.080, Alto de Pinheiros, São Paulo-SP, CNPJ 27.416.448/0001-47.

REGISTRO ANTERIOR: R.05 (Incorporação Imobiliária) datado de 19/03/2020, da Matrícula nº 81.200, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADO: JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS

Av.01/em 04 de outubro de 2021 (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

a) pelo R.07 lançado aos 15/12/2020, na Matrícula nº 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**, com uma área de 1.314,20m2;

b) pelo R.09 lançado ao 01/07/2021, na Matrícula nº 81.200 (origem desta), a proprietária RESIDENCIAL HINATA SPE 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, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia ao pagamento da dívida, objeto da abertura de crédito no valor de R$ 18.204.942,00, que objetiva financiar as futuras benfeitorias a serem construídas no empreendimento, que integram o Módulo I do empreendimento **"RESIDENCIAL VIVA SUZANO"**, nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 19/04/2021, com força de escritura pública na

" Continua no Verso "

Apto: 27 Bl.: "07" -Mat. 81.200

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.

Matrícula 102.179 | Ficha 01 Verso

forma do § 5° 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;

c) pela Av.10 lançado aos 07/07/2021, na Matrícula n° 81.200 (origem desta) consta devidamente descrita uma **Área de Preservação Permanente**, cujo seu polígono encerra em 12.327,85m2;

d) pela Av.11 lançado aos 07/07/2021, na Matrícula n° 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma área denominada Portão de Entrada para a **Área de Preservação Permanente**;

e) pela Av.12 lançado aos 07/07/2021, na Matrícula n° 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma área denominada **Estação de Tratamento de Esgoto**, cujo seu polígono é de 57,23m2; e

f) pela Av.13 lançado aos 07/07/2021, na Matrícula n° 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma área denominada Cerca de Fechamento da **Área de Preservação Permanente**, possuindo 453,78ms lineares.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.221.591 JÚLIYO CÉSAR FERREIRA PLDS

Av.02/em 04 de outubro de 2021 (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 30/07/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5° 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$ 18.204.942,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 - item b, desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.221.591 JÚLIYO CÉSAR FERREIRA PLDS

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.

CNM: 123620.2.0102179-89

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 102.179 Ficha 02

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 04 de outubro de 2021

R.03/em 04 de outubro de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária RESIDENCIAL HINATA SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à CAROLINE RODRIGUES DE SOUZA, brasileira, solteira, nascida aos 06/08/1993, gerente, RG 49.435.687-X-SSP/SP, CPF 419.778.658-10, residente e domiciliada na Rua do Brilhante, 371, Jardim Monte Cristo, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R$ 13.609,43, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R$ 5.874,40 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 09/09/2021, às 15:22 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.221.591 JÚLIO CÉSAR FERREIRA PLDS

R.04/em 04 de outubro de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CAROLINE RODRIGUES DE SOUZA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R$ 140.635,91, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Viva Suzano, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R$ 183.000,00, sendo R$ 33.081,22 através de recursos próprios, R$ 1.536,87 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R$ 7.746,00 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 - 30/07/2024; Taxa anual de juros - 5,00% Nominal e 5,1161% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R$ 754,96, Seguro - R$ 25,02, Total - R$ 779,98;

" Continua no Verso "

Apto: 27 Bl.: "07" -Mat. 81.200

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.

Matrícula 102.179 | Ficha 02 Verso

Vencimento do primeiro encargo mensal - 24/08/2021. Valor do imóvel para fins de público leilão: R$ 179.100,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.221.591 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS

Av.05/em 02 de dezembro de 2024. (Indisponibilidade de Bens)

Através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens (Protocolo nº 202411.2616.03721167-IA-210), procedo a presente averbação para constar que foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de CAROLINE RODRIGUES DE SOUZA, já qualificada, pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho, processo nº 10005753120235020607, conforme consignado no Registro nº **12.042**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.
SELO DIGITAL:1236203e1000av543024m524l.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.638 SIMONE CASARINI FAGS

Av.06/em 09 de janeiro de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL VIVA SUZANO"**, constante da Av.19 e respectiva instituição e especificação parcial de condomínio, objeto do R.20, ambos da Matrícula nº 81.200, o citado empreendimento recebeu o nº 185, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **102.179**.
SELO DIGITAL:1236203e1000av546878m625l.

ESCREVENTE AUTORIZADO:
P.254.836 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS

"Continua na ficha 03"

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.

CNM: 123620.2.0102179-89

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 102.179 | Ficha 03

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de janeiro de 2025

Av.07/em 16 de janeiro de 2025. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 08/01/2025 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Secretaria da 2ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 1000575-31.2023.5.02.0607, em que figuram como exequente: ERIVALDO ROCHA DA SILVA, CPF 266.428.348-01 e como executada: CAROLINE RODRIGUES DE SOUZA, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao art. 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 33.372,00. FIEL DEPOSITÁRIO: CAROLINE RODRIGUES DE SOUZA.
SELO DIGITAL:1236203e1100av546698m725j.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.255.618 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.08/em 25 de setembro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 11/09/2026, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante CAROLINE RODRIGUES DE SOUZA, já qualificada e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 21/07/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDACÃO 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 09/09/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R$ 192.374,00 (V.V. R$ 219.826,00 proporcional).

" Continua no Verso "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.

Matrícula 102.179 | Ficha 03 Verso

SELO DIGITAL:123620331000av598299m826x.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.271.014 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES PLDS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 102179 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.

Assinado digitalmente por NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE
Ao Oficial.: R$ 45,88
Ao Estado..: R$ 13,04
Ao Sec.Faz.: R$ 8,92
Ao Reg.Civil R$ 2,41
Ao Trib.Just R$ 3,15
Ao Min.Púb.. R$ 2,20
Ao Município R$ 0,00
Total.....: R$ 75,60

Certidão expedida às 08:59:02 horas do dia 25/09/2026.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").
Prenotação Nº 271014
Nº Selo: 1236203C3102179C08590326F
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

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

10217925092026

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR

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

Natalia Didier Silveira (CPF ***.747.018-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3NHKF-4X5P2-U6JUJ-VCELR.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS da Comarca de SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - PARQUE SUZANO CEP.: 08673-040
47596109 - Fax: 47473719
CNPJ Nº 51.257.491/0001-91
OFICIAL INTERINA - MARIA DE FATIMA DA SILVA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **15/06/2026** sob o número **271014** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA Nº 102179 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 1236203310000AV598299M826X
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 102179 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203210000R607908M926U
CERTIDÃO

SUZANO, 25 de setembro de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

REGISTRO(S):	71,39
AVERBAÇÃO(ÕES):	380,58
ABERTURA(S):	0,00
CERTIDÃO(ÕES):	45,88
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO:	497,85
EMOLUMENTOS DO ESTADO:	141,50
SEFAZ Art. 19 L. 11.331:	72,95
SEFAZ Art. 19 § Unico:	23,90
EMOLUMENTOS DO SINOREG:	26,20
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL:	34,17
EMOLUMENTOS DO FEDMP:	23,91
EMOLUMENTOS DO ISS:	0,00
SUBTOTAL:	820,48
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO:	0,00
DILIGÊNCIA:	115,26
DESP.POSTAL:	0,00
FOLHAS ADICIONAIS:	0,00
MICRO-FILME:	0,00
TOTAL:	935,74
DEPÓSITO EFETUADO:	935,74
SALDO A RECEBER:	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 271014

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº: **120304**

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

1236203910271014PRENOT26G

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB

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/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZPJ3Y-JRJYQ-29EBL-FSZLB.