CNM: 123620.2.0100069-17

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 100.069 Ficha 01

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de março de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO nº 02, Pavimento Térreo, do BLOCO 13, do empreendimento denominado "VILA RAVENA", com acesso pela Rua Mitsuharu Matsushita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 41,740m2, área de uso comum de 55,304m2 (sendo 6,717m2 de área comum coberta e 48,587m2 de área comum descoberta), área total edificada de 48,457m2, a área total de 97,044m2 e fração ideal no solo de 0,002083, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada nas partes de uso comum do Condomínio. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula nº 85.370 desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.018, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Boa Vista, 280, Pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo-SP, CNPJ 09.625.762/0001-58.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (Incorporação Imobiliária) datado de 22/09/2021, da Matrícula nº 85.370, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO: CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.01/em 16 de março de 2022. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** pela Av.01 lançada aos 19/06/2019, na Matrícula nº 85.370 (origem desta), consta devidamente descrita um **COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA AMBIENTAL**, com uma área de 4.452,92m2; **B)** Pela Av.03 lançada aos 08/10/2019, na Matrícula nº 85.370 (origem desta), consta o **cumprimento do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** nº 67055/2013, objeto do item "A"; e **C)** Pelo R.12 lançado aos 30/11/2021, na Matrícula nº 85.370 (origem desta), a proprietária TENDA

" Continua no Verso "

Apto: 02 Bl.: "13"-Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/XP3H4-V5MTY-NZAF2-7BNHN.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ.

Matrícula 100.069 | Ficha 01 Verso

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS 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, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R$ 17.991.979,91, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 29/10/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5° do art. 61 da Lei 4.380/64 e art. 38 da Lei 9.514/97.

SUBSTITUTO:

P.226.341 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.02/em 16 de março de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 22/02/2022, 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$ 17.991.979,91 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.226.341 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

R.03/em 16 de março de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à DENIS CRISTIANO DE SANTANA, brasileiro, agente administrativo, RG 41.881.240-8-SSP/SP, CPF 345.589.838-67, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com PATRÍCIA AIRES DE SANTANA, brasileira, RG 47.729.329-3-SSP/SP, CPF

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/XP3H4-V5MTY-NZAF2-7BNHN.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ.

CNM: 123620.2.0100069-17

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 100.069 Ficha 02

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de março de 2022

404.289.298-18, residentes e domiciliados na Rua João Pessoa, 76, Casa 02, Parque Estuario Vicente de Carvalho, Guarujá-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R$ 22.395,83, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R$ 771,93 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 12:43 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.226.341 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

R.04/em 16 de março de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários DENIS CRISTIANO DE SANTANA e sua mulher PATRÍCIA AIRES DE SANTANA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R$ 108.806,33, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R$ 173.015,55, sendo R$ 58.855,80 através de recursos próprios, R$ 2.682,42 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R$ 2.671,00 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 - 33 meses; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R$ 687,73, Taxa de administração - R$ 25,00, Seguro - R$ 32,52, Total - R$ 745,25; Vencimento do primeiro encargo mensal - 22/03/2022. Avaliação do imóvel: R$ 190.000,00.

SUBSTITUTO:

P.226.341 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"continua no verso"

Apto: 02 Bl.: "13"-Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/XP3H4-V5MTY-NZAF2-7BNHN.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ.

Matrícula 100.069 | Ficha 02 Verso

Av.05/em 04 de abril de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado **"VILA RAVENA"**, constante da Av.17 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.18, ambos da Matrícula nº 85.370, o citado empreendimento recebeu o nº 140, da Rua Mitsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **100.069**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.059 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS

Av.06/em 13 de outubro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 01/10/2026, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciantes DENIS CRISTIANO DE SANTANA e sua mulher PATRÍCIA AIRES DE SANTANA, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 13/08/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO 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, § 1° da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 08/09/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R$ 203.859,02 (V.V. R$ 131.278,15 proporcional).
SELO DIGITAL:123620331000av586178m626b.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.267.124 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da **Matrícula Nº0100069** 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 16:51:06 horas do dia 13/10/2026.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").
Prenotação Nº 267124
Nº Selo: 1236203C3100069C16510726X
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

10006913102026

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/XP3H4-V5MTY-NZAF2-7BNHN.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: XP3H4-V5MTY-NZAF2-7BNHN

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/XP3H4-V5MTY-NZAF2-7BNHN

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/XP3H4-V5MTY-NZAF2-7BNHN.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ.

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 **03/02/2026** sob o número **267124** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100069 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV586178M626B
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 100069 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R610164M7263
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 100069 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R610165M826Z
CERTIDÃO	

SUZANO, 13 de outubro de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

REGISTRO(S):	119,66
AVERBAÇÃO(ÕES):	380,58
ABERTURA(S):	0,00
CERTIDÃO(ÕES):	45,88
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO:	546,12
EMOLUMENTOS DO ESTADO:	155,22
SEFAZ Art. 19 L. 11.331:	80,03
SEFAZ Art. 19 § Unico:	26,21
EMOLUMENTOS DO SINOREG:	28,74
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL:	37,48
EMOLUMENTOS DO FEDMP:	26,23
EMOLUMENTOS DO ISS:	0,00
SUBTOTAL:	900,03
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO:	0,00
DILIGÊNCIA:	115,26
DESP.POSTAL:	530,34
FOLHAS ADICIONAIS:	0,00
MICRO-FILME:	0,00
TOTAL:	1.545,63
DEPÓSITO EFETUADO:	1.545,63
SALDO A RECEBER:	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 267124

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº: **12315**

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

1236203910267124PRENOT269

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ

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/JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ

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/JPFVT-4EPFS-DQ896-N5UJZ.