

Registro de Imóveis

Maria de Fatima da Silva

Oficial Interina

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: 123620.2.0099244-67

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

99.244

01

Suzano, 08 de novembro de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 202, 2.º Pavimento, do BLOCO 17, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO CEARÁ", com acesso pela Estrada Takashi Kobata, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 39,3000m2, área comum de 52,3650m2 (sendo 8,8011m2 de área coberta, 33,2139m2 de área descoberta e 10,3500m2 correspondente ao direito a utilização de 01 vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio), cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 144, tipo padrão, descoberta livre, perfazendo a área total de 91,6650m2, correspondendo a fração ideal no solo de 0,001993166. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 83.933, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 59.119.044, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1.º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.05 (Incorporação Imobiliária) datado de 17/02/2020, Av.15 (Revalidação de Incorporação Imobiliária) datada de 15/02/2021 e Av.16 (Retificação de Incorporação Imobiliária) datada de 30/03/2021, todos da Matrícula n.º 83.933, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

MDS

Av.01/em 08 de novembro de 2022. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** Pelo R.07 lançado aos 03/04/2020, na Matrícula n.º 83.933 (origem desta), a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, INSTITUIU uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** sobre o imóvel objeto da citada matrícula, com área de 353,12m2", em favor do **MUNICÍPIO DE SUZANO**, CNPJ 46.523.056/0001-21, com sede e foro na Rua Baruel, 430, Suzano-SP, para a drenagem de águas pluviais. As cláusulas e condições, constam da escritura que ensejou o referido registro; **B)** Pela Av.14

" Continua no Verso "

Apto: 202 - Bloco: "17" - Mat. 83.933

Matrícula	Ficha
99.244	01
Verso	

lançada aos 18/09/2020 na Matrícula nº 83.933 (origem desta), a proprietária e incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, se comprometeu a recuperar uma área de 0.198000ha, ou seja, 1.980m², do imóvel objeto da citada matrícula, através das medidas de recuperação ambiental descritas na citada averbação; **C)** Pelo R.28 lançado aos 17/12/2021, na Matrícula nº 83.933 (origem desta), a proprietária/construtora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES 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 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\$ 10.684.813,44, que objetiva financiar a construção de 112 unidades autônomas, distribuídas em 07 Blocos (13 à 19) denominado de Módulo III do empreendimento RESIDENCIAL SALINAS DO CEARÁ. As cláusulas e condições, constam do instrumento que ensejou o referido registro.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.232.975 SIMONE CASARINI MDS
 Av.02/em 08 de novembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 21/10/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64 combinado com a MP 996/20, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 10.684.813,44 (inclusive outros), objeto do item "C" da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.232.975 SIMONE CASARINI MDS
 R.03/em 08 de novembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à CLAUDINEI DE MATOS DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, nascida aos 26/06/1984, auxiliar de farmácia, RG 42.676.648-9-SSP/SP, CPF 341.396.868-80, residente e domiciliado na Rua General Carneiro, 94, Casa 02, Vila Santa Helena, Poá-SP, o imóvel objeto desta pelo

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL**— Registro de Imóveis —**

Matrícula

99.244

Ficha

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 08 de novembro de 2022

valor de R\$ 8.557,42, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 4.893,05 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 28/10/2022, às 16:58 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.232.975

SIMONE CASARINI

MDS

R.04/em 08 de novembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário CLAUDINEI DE MATOS DOS SANTOS, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 103.814,75, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Ceará, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 199.630,21, sendo R\$ 51.987,04 através de recursos próprios, R\$ 1.295,42 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 29.533,00 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 - 23/12/2024; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,3743% Nominal e 0,3750% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 526,01, Seguro - R\$ 30,03, Total - R\$ 556,04; Vencimento do primeiro encargo mensal - 25/11/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$207.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.232.975

SIMONE CASARINI

MDS

Av.05/em 23 de janeiro de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SALINAS**

" Continua no Verso "

Apto: 202 - Bloco: "17" - Mat. 83.933

Matrícula	Ficha
99.244	02
Verso	

DO CEARÁ", constante da Av.36 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.37, ambos da Matrícula nº 83.933, o citado empreendimento recebeu o nº 995, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 99.244.

ESCREVENTE AUTORIZADO:



P.244.032

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

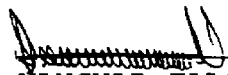
FAGS

Av.06/em 19 de agosto de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 30/07/2026, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 59.119.045.0262.

SELO DIGITAL:1236203e1000av563643m626z.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.261.019

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LMSB

Av.07/em 19 de agosto de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante CLAUDINEI MATOS DOS SANTOS, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 09/06/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que o devedor 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 ao

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
99.244

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
19 agosto 2026
Suzano, de de

01/07/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de
R\$ 219.089,27 (V.V. R\$ 84.433,35).
SELO DIGITAL:123620331000av603619m7261.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.019 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LMSB

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 99244 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.

Natalia Didier Silveira - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3099244C11235226T





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XHB43-8M95Q-N58MG-BWUNS

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/XHB43-8M95Q-N58MG-BWUNS>

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 - PARQUE SUZANO CEP.: 08673-040

Tel.: 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 **21/07/2025** sob o número **261019** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99244 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV563643M626Z
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 99244 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV603619M726L
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 99244 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R604214M826Z

* * * *

* * * *

* * * *

* * * *

SUZANO, 19 de agosto de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	111,77
AVERBAÇÃO(ÕES)	366,72
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	522,69
EMOLUMENTOS DO ESTADO	148,75
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	76,57
SEFAZ Art. 19 § Unico	25,09
EMOLUMENTOS DO SINOREG	27,54
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	35,86
EMOLUMENTOS DO FEDMP	25,05
SUBTOTAL	861,55
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	222,12
DESP. POSTAL	1.450,75
FOLHAS ADICIONAIS	94,32
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	2.534,42
DEPÓSITO EFETUADO	2.534,18
SALDO A RECEBER	0,24

PRENOTAÇÃO Nº : 261019**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12278

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>



1236203910261019PRENOT25A



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4SF2R-76JZW-9D384-8HZLH

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/4SF2R-76JZW-9D384-8HZLH>

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

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