

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: 123620.2.0105676-74

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

105.676

Ficha

01

Suzano, 14 de agosto de 2023

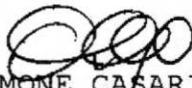
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 31, 4.º Pavimento, do BLOCO 03, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VIVA SUZANO", com acesso pela Estrada Takashi Kobata, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 47,880m², uma vaga de garagem determinada pelo n.º 90, com 10,350m², com área total comum de 100,374m², área real total de 148,254m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,283346. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 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 n.º 81.200, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

MDS

Av.01/em 14 de agosto de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

a) pelo R.07 lançado aos 15/12/2020, na Matrícula n.º 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**, com uma área de 1.314,20m²;

b) pelo R.16 lançado aos 03/02/2023, na Matrícula n.º 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\$ 18.386.950,00, que objetiva financiar as futuras benfeitorias a serem construídas no empreendimento, que integram o Módulo II 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 20/12/2022 e 1.º termo aditivo datado de

" Continua no Verso "

Apto: 31 - Bloco: "03" - Mat. 81.200

Matrícula	Ficha
105.676	01
	Verso

27/01/2023, ambos com força de escritura pública na forma do § 5º 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma área denominada Cerca de Fechamento da Área de Preservação Permanente, possuindo 453,78ms lineares.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.320

SIMONE CASARINI

MDS

Av.02/em 14 de agosto de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 21/07/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MPV 1.162/23, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 18.386.950,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 - item b, desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.320

SIMONE CASARINI

MDS

R.03/em 14 de agosto de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária RESIDENCIAL HINATA SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à JOEL SOUZA DE MIRANDA, brasileiro, solteiro, nascido aos 11/03/1994, agente administrativo, RG

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

105.676

02

COMARCA DE SUZANO

ESTADO DE SÃO PAULO

14

agosto

2023

Suzano,

de

de

40.067.210-8-SSP/SP, CPF 447.621.488-65, residente e domiciliado na Rua Romenia, 212, Bloco 01, Apto. 42-A, Itaquaquecetuba-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 13.773,45, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 7.104,39 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 08/08/2023, às 16:51 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.320

SIMONE CASARINI

MDS

R.04/em 14 de agosto de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário JOEL SOUZA DE MIRANDA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 140.156,99, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Viva Suzano, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 204.000,00, sendo R\$ 44.059,01 através de recursos próprios, R\$ 6.784,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 13.000,00 através do valor da subvenção FPHIS) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de construção/legalização - 12/01/2026; Prazo de amortização - 360 meses; 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 mensal inicial - R\$ 710,15, Seguro - R\$ 26,77, Total - R\$ 736,92; Vencimento do primeiro encargo mensal - 21/08/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 204.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.320

SIMONE CASARINI

MDS

Av.05/em 26 de novembro de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VIVA SUZANO", constante da Av.21 e respectiva instituição e especificação parcial de condomínio, objeto do R.22, ambos da Matrícula n.º 81.200, o citado empreendimento recebeu o n.º

" Continua no Verso "

Apto: 31 - Bloco: "03" - Mat. 81.200

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/H6CE6-NUA7J-5D7HT-EYS9E>.

Matrícula
105.676Ficha
02
Verso

185, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 105.676.
SELO DIGITAL:1236203e1000av577505m525z.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.263.758

JÚLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.07/em 28 de julho de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 08/07/2026, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante JOEL SOUZA DE MIRANDA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 22/05/2026, 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 aos 10/06/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 212.260,95 (V.V. R\$ 274.239,41 proporcional).

SELO DIGITAL:123620331000av590629m7266.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.268.322

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.07/em 21 de agosto 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 **Consolidação de Propriedade, lançada aos 28/07/2026,**

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula
105.676Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

21 agosto

2026

Suzano, de de

refere-se na realidade a **Av.06** e não como constou.
SELO DIGITAL:1236203e1000av604418m7264.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.273.149

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES

PLDS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **105676** 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>
1236203C3105676C10181126V



Ao Oficial.: NIHIL
Ao Estado.: NIHIL
Ao IPESP.: NIHIL
Ao Reg.Civil NIHIL
Ao Trib.Just NIHIL
Ao FEDMP NIHIL
Total.: NIHIL
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:18:21 horas do dia 21/08/2026

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 273149



10567621082026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H6CE6-NUA7J-5D7HT-EYS9E

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/H6CE6-NUA7J-5D7HT-EYS9E>

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 **20/08/2026** sob o número **273149** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 105676 - (ERRO EVIDENTE)

1236203E1000AV604418M7264

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

SUZANO, 21 de agosto de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....:	0,00
AVERBAÇÃO(ÕES).....:	0,00
ABERTURA(S).....:	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....:	0,00
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....:	0,00
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....:	0,00
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....:	0,00
SEFAZ Art. 19 § Unico.....:	0,00
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....:	0,00
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....:	0,00
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....:	0,00
SUBTOTAL.....:	0,00
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....:	0,00
DILIGÊNCIA.....:	0,00
DESP. POSTAL.....:	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....:	0,00
MICRO-FILME.....:	0,00
TOTAL.....:	0,00
DEPÓSITO EFETUADO.....:	0,00
SALDO A RECEBER.....:	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 273149

Interessado : MARIANA JASPER

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12280

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>



1236203910273149PRENOT26Z