



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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: 123620.2.0099236-91

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO GERAL**

Registro de Imóveis

Matrícula

99.236

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 25 de abril de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 402, 4.º Pavimento, do BLOCO 16, 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 157, 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:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

Av.01/em 25 de abril de 2022. (Remissões)

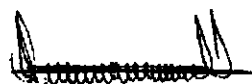
Procedo a presente averbação para constar que: **A)** Pelo R.07 lançado aos 03/04/2020, na Matrícula n.º 83.933 (origem

" Continua no Verso "

Apto: 402 Bl.: "16"-Mat. 83.933

Matrícula
99.236Ficha
01
Verso

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 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 SALTINAS DO CEARÁ. As cláusulas e condições, constam do instrumento que ensejou o referido registro.

ESCREVENTE AUTORIZADA:P.227.110 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS
Av.02/em 25 de abril de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 31/03/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º 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\$ 10.684.813,44 (inclusive outros), objeto do item "C" da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0099236-91

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula 99.236
Ficha 02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
25 de abril de 2022

credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.227.110 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS
R.03/em 25 de abril de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à VICTORIA HELENA CARNEIRO DE ALMEIDA, brasileira, solteira, nascida aos 07/02/2002, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, RG 55.074.919-6-SSP/SP, CPF 487.125.778-98, residente e domiciliada na Rua Presidente Epitacio, 139, Jardim Oratorio, Mauá-SP, o imóvel objeto desta pelo 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 08/04/2022, às 16:23 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.227.110 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS
R.04/em 25 de abril de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária VICTORIA HELENA CARNEIRO DE ALMEIDA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 135.599,62, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Ceará, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial:

" Continua no Verso "

Apto: 402 Bl.: "16"-Mat. 83.933

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Assinatura do Registrante

123620-AA 9680212-0925
Documento assinado no 0925

Matrícula
99.236Ficha
02
Verso

R\$ 173.700,00, sendo R\$ 38.100,38 através de recursos próprios) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 33 meses; Taxa anual de juros - 7,6600% Nominal e 7,9347% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 963,03, Tarifa de Administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 23,86, Total - R\$ 1.011,89; Vencimento do primeiro encargo mensal - 04/05/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 173.600,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.227.110

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

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 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 99.236.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.244.032

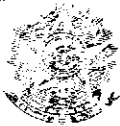
JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 17 de setembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 10/09/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 59.119.045.0254.

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0099236-91

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
99.236

Ficha
03

17

setembro

2025

Suzano,

de

de

SELO DIGITAL:1236203e1000av554630m6259.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.258.042

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.07/em 17 de setembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante VICTÓRIA HELENA CARNEIRO DE ALMEIDA, já qualificada e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 07/07/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta, 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 08/09/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 182.758,57 (V.V. R\$ 70.531,59).

SELO DIGITAL:123620331000av569914m725a.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.258.042

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

Matrícula _____ Ficha _____
Verso _____

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 99236 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>
1236203C3099236C11361625K

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

o Oficial... R\$ *44.20
o Estado... R\$ *12.56
o IPESP... R\$ *8.60
o Reg. Civil R\$ *2.33
o Trib. Just R\$ *3.03
o FEDMP... R\$ *2.12
Total... R\$ *72.84
DELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:36:31 horas do dia 20/09/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 258042



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - CENTRO CEP.: 08673-040

Tel.: 47596109 - Fax : 47473719

CPF Nº 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **07/04/2025** sob o número **258042** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99236 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV554630M6259
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 99236 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV569914M725A
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 99236 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R569916M8256

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

SUZANO, 17 de setembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO (ÕES)	23,14
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	136,15
EMOLUMENTOS DO ESTADO	38,75
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	19,94
SEFAZ Art. 19 § Unico	6,54
EMOLUMENTOS DO SINOREG	7,18
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	9,34
EMOLUMENTOS DO FEDMP	6,52
SUBTOTAL	224,42
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	111,06
DESP. POSTAL	252,13
FOLHAS ADICIONAIS	23,58
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	587,61
DEPÓSITO EFETUADO	1.174,01
SALDO A RESTITUIR	586,40

PRENOTAÇÃO Nº : 258042**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12056

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>



1236203910258042PRENOT25G



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2N8D8-KSFUY-WBJCU-F3GV7

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

Luiz Alberto De Souza Coutinho (CPF ***.694.908-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/2N8D8-KSFUY-WBJCU-F3GV7>

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

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