

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: 123620.2.0102545-58

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula
102.545

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 15 de dezembro de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 54-F, 5.º Pavimento, do BLOCO F, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SIENA", com acesso pela Estrada dos Fernandes, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa principal de 46,1800m², áreas privativas acessórias de 10,3500m², área real privativa total de 56,5300m², área de uso comum de 27,7174m², área real total de 84,2474m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,006932, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 144. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 79.839, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 27.042.022, em maior área.

PROPRIETÁRIA: SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 31, Vila Silva Telles, São Paulo-SP, CNPJ 43.434.336/0001-75.

REGISTRO ANTERIOR: R.07 (Incorporação Imobiliária) datado de 09/11/2021, da Matrícula n.º 79.839, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

MDS

Av.01/em 15 de dezembro de 2022. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.09 lançado aos 14/07/2022, na Matrícula n.º 79.839 (origem desta), a proprietária/devedora SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto desta (inclusive outros), em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 14.406.684,00. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiador: JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA, brasileiro, nascido aos 05/02/1981, administrador, RG 35.020.579-6-SSP/SP, CPF 213.483.948-11, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a interveniente anuente JANAÍNA CARVALHO DE SOUSA, brasileira, nascida aos 14/01/1981, RG 43.249.994-SSP/SP, CPF 325.390.638-88, residentes e domiciliados na Rua Mahatma Gandhi, 40, Jardim Coleginho, Jacareí-SP; e como

" Continua no Verso "

Apto: 54F - Bloco: "F" - Mat. 79.839

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ADCVW-L7K5W-U6CB6-LWELX>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/VYWZR-7QGSF-FRG9A-MTVH9>.

Matrícula
102.545Ficha
01

Verso

fiadora/construtora: CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, CNPJ 10.268.911/0001-58, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 01, Vila Silva Teles, São Paulo-SP. Avaliação do imóvel: R\$ 28.332.000,00 (art. 1.484 do Código Civil), nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 28/03/2022, 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.646

SIMONE CASARINI

MDS

Av.02/em 15 de dezembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 22/11/2022, 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\$ 14.406.684,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.646

SIMONE CASARINI

MDS

R.03/em 15 de dezembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à GEAN CARLOS OLIVEIRA DA COSTA CLEMENTE, brasileiro, solteiro, nascido aos 25/05/1999, ajudante geral, CNH 07367134922-DETRAN/SP, CPF 701.561.086-82, residente e domiciliado na Rua Josenias Brandão, 229, Casa 01, Vila Real, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 13.864,44, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 7.321,52 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 30/11/2022, às 16:56 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.646

SIMONE CASARINI

MDS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
102.545Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

15 de dezembro 2022
Suzano, de de

R.04/em 15 de dezembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário GEAN CARLOS OLIVEIRA DA COSTA CLEMENTE, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 164.000,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Siena, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 205.000,00, sendo R\$ 39.436,00 através de recursos próprios e R\$ 1.564,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 420 meses; Prazo de construção - 31 meses; Taxa anual de juros - 7,00% Nominal e 7,2290% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 1.047,72, Taxa de administração - R\$ 25,00, Prêmios de Seguros - R\$ 32,42, Total - R\$ 1.105,14; Vencimento do primeiro encargo mensal - 23/12/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 205.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.646

SIMONE CASARINI

MDS

Av.05/em 21 de janeiro de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SIENA**", constante da Av.10 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.11, ambos da Matrícula nº 79.839, o citado empreendimento recebeu o nº 2.050, da Estrada dos Fernandes e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **102.545**.

SELO DIGITAL:1236203e1000av547878m525m.

SUBSTITUTO:

P.255.707

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua no Verso"

Apto: 54F - Bloco: "F" - Mat. 79.839

Matrícula
102.545Ficha
02

Verso

Av.06/em 08 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 22/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 27.042.022.0144.
SELO DIGITAL:1236203e1000av570696m626p.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.124

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Av.07/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante GEAN CARLOS OLIVEIRA DA COSTA CLEMENTE, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 04/11/2025, 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 ECONÔMICA 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 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 214.140,00 (V.V. R\$ 89.928,02).
SELO DIGITAL:123620331000av582033m726t.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.124

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3102545C165420262

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 102545 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.

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente



Ao Oficial.: RS *45.88
Ao Estado.: RS *13.04
Ao IPESP.: RS *8.92
Ao Rec.Civil RS *2.41
Ao Trib.Just RS *3.15
Ao FEDMP.: RS *2.20
Total..... RS *75.60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:54:30 horas do dia 12/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 263124



10254512012026

Selo Digital nº 1236203C3102545C16543126Z



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ADCVW-L7K5W-U6CB6-LWELX

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

Leonardo Silva Alves De Medeiros (CPF ***.154.748-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ADCVW-L7K5W-U6CB6-LWELX>

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 - 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 **25/09/2025** sob o número **263124** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 102545 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV570696M626P
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 102545 - (CONSOLIDAÇÃO)	123620331000AV582033M726T
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 102545 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583010M8260

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

g/ Luanda Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES)	366,72
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	479,73
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	136,39
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	70,29
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,03
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	25,26
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	32,92
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,01
SUBTOTAL.....	790,63
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	901,69
DEPÓSITO EFETUADO.....	901,63
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 263124**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12131

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>



1236203910263124PRENOT25F

Emolumentos - Protocolo IN01462746C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 14:52:59	CPAGI2720810	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 825,36	✓
25/09/2025 14:19:36	CPAGI2514449	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓

2 registros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/VYWZR-7QGSP-FRG9A-MTVH9>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VYWZR-7QGSP-FRG9A-MTVH9

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/VYWZR-7QGSP-FRG9A-MTVH9>

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

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