

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: 123620.2.0100166-17

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

Matrícula

Ficha

100.166

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 09 de fevereiro de 2022

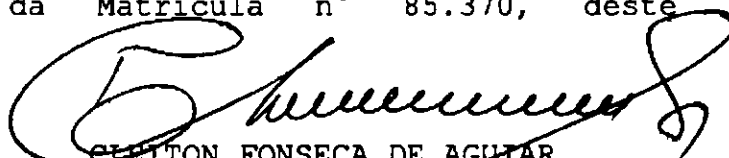
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 03, Pavimento Térreo, do BLOCO 19, do empreendimento denominado "VILA RAVENA", com acesso pela Rua Mitsuharu Matsushita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito 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 n.º 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 n.º 85.370, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:


CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.01/em 09 de fevereiro de 2022. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** pela Av.01 lançada aos 19/06/2019, na Matrícula n.º 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 n.º 85.370 (origem desta), consta o **cumprimento do TCRA - Termo de**

" Continua no Verso "

Apto: 03 Bl.: 19 - Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/63GZC-PVQE2-BD7VA-DHPKR>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/W5RED-NPNKD-URAZ6-P8W22>.

Matrícula	Ficha
100.166	01
	Verso

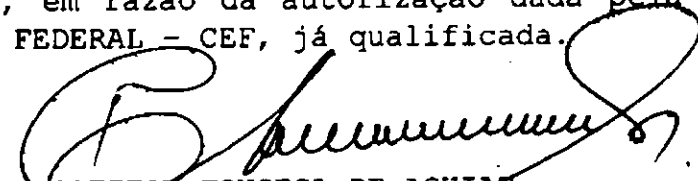
Compromisso de Recuperação Ambiental nº 67055/2013, objeto do item "A"; e C) Pelo R.12 lançado aos 30/11/2021, na Matrícula nº 85.370 (origem desta), a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 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 § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e art. 38 da Lei 9.514/97.

SUBSTITUTO:


P.225.557 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS
 Av.02/em 09 de fevereiro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 28/01/2022, 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\$ 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.225.557 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS
 R.03/em 09 de fevereiro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à REGINA BRITO SILVA, brasileira, solteira, nascida aos 10/07/1976, empregada doméstica, RG

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

100.166

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

09

fevereiro

2022

Suzano,

de

de

27.552.281-7-SSP/SP, CPF 264.981.868-95, residente e domiciliada na Rua Rosangela Mariana Limas, 371, Vila Aurora, Itapevi-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 07/02/2022, às 12:43 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.225.557

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

R.04/em 09 de fevereiro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária REGINA BRITO SILVA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 86.719,90, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 158.706,99, sendo R\$ 46.118,71 através de recursos próprios, R\$ 1.834,38 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 24.034,00 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 - 34 meses; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 439,39, Seguro - R\$ 36,60, Total - R\$ 475,99; Vencimento do primeiro encargo mensal - 25/02/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

SUBSTITUTO:

P.225.557

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

"continua no verso"

Apto: 03 BL: 19 - Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/63GZC-PVQE2-BD7VA-DHPKR>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/W5RED-NPNKD-URAZ6-P8W22>.

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

1236203C3100166C16463826L



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 **100.166**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JÚLLIO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 18/12/2025, complementado pelas regulares notificações feita a devedora fiduciante REGINA BRITO SILVA, já qualificada, aos 03, 06 e 07/10/2025, através de edital e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 29/10/2025, 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 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 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 200.957,00 (V.V. R\$ 125.408,20 proporcional).

SELO DIGITAL:123620331000av566260m626u.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.946

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

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 100166 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... R\$ *45.88
Ao Estado... R\$ *13.04
Ao IPESP... R\$ *8.92
Ao Reg. Civil R\$ *2.41
Ao Trib. Just R\$ *3.15
Ao FEDMP... R\$ *2.20
Total... R\$ *75.60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:46:46 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 261946



10016612012026

Selo Digital nº 1236203C3100166C16464726M



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 63GZC-PVQE2-BD7VA-DHPKR

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/63GZC-PVQE2-BD7VA-DHPKR>

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 **20/08/2025** sob o número **261946** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100166 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 123620331000AV566260M626U

REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 100166 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B10000R583034M726S

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

91 Leonardo 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	553,64
FOLHAS ADICIONAIS	23,58
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	1.455,33
DEPÓSITO EFETUADO	1.455,27
SALDO A RECEBER	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 261946

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>



.1236203910261946PRENOT25V

Emolumentos - Protocolo IN01437333C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 14:54:43	CPAGI2720818	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 1.379,00	✓
20/08/2025 09:47:08	CPAGI2442211	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/validar/W5RED-NPNKD-URAZ6-P8W22>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: W5RED-NPNKD-URAZ6-P8W22

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/W5RED-NPNKD-URAZ6-P8W22>

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

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