



Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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: 123620.2.0090961-84

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

Registro de Imóveis

CNS 12362-0

Matrícula

90.961

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 25 de outubro de 2019

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 403, 4° Pavimento, do BLOCO 10, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DAS ANDORINHAS", com acesso pela Rua Luis Carlos Talarico, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 39,3000m2, área comum de 49,9263m2 (coberta de 8,5367m2 + 31,0396m2 descoberta + 10,3500m2, correspondente ao direito a utilização de 01 vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do Condomínio), perfazendo a área total de 89,2263m2, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004138502, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem tipo padrão n° 124, descoberta presa. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula n° 83.934 desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 50.131.022, em maior área.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.09 (Incorporação Imobiliária) datado de 09/05/2019, da Matrícula n° 83.934, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.01/em 25 de outubro de 2019. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** Conforme R.12, datado de 13/08/2019 na Matrícula n° 83.934 (origem desta), a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA

" Continua no Verso "

Apto 403 - Bloco 10 - Mat. 83.934

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0682164 0825
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e acessar a matrícula acesse ht

Matrícula
90.961Ficha
01

Verso

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 25.523.071,44, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 04/07/2019, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64; e B) Conforme Av.05, datada de 22/01/2019 na Matrícula nº 83.934 (origem desta), o imóvel objeto desta, é beneficiado com uma SERVIDÃO DE PASSAGEM, objeto do R.04 da Matrícula nº 83.935 (imóvel serviente), desta Serventia.

SUBSTITUTO:

P.206.344

CLÉTON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.02/em 25 de outubro de 2019. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 27/09/2019, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 11.977/09, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 25.523.071,44 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada

SUBSTITUTO:

P.206.344

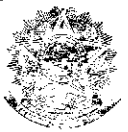
CLÉTON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.03/em 25 de outubro de 2019. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à SÉRGIO DOS SANTOS MACHADO, brasileiro, solteiro, nascido aos 20/08/1995, ajudante geral, RG 41.046.564-SSP/SP, CPF 423.422.728-55, residente e

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0090961-84

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
90.961

Ficha
02

25

outubro

2019

Suzano,

de

de

domiciliado na Rua Água Vermelha, 270, Bloco A, Apto. 11-A, Jardim Pinheiro, Poá-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 12.663,81, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 8.556,94 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 21/10/2019, às 10:44 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.206.344

CLETON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.04/em 25 de outubro de 2019. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário SÉRGIO DOS SANTOS MACHADO, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 106.400,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Solar das Andorinhas, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 133.000,00, sendo R\$ 3.455,35 através de recursos próprios, R\$ 1.981,65 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 21.163,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 29/07/2022 meses; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 539,11, Seguro - R\$ 15,72, Total - R\$ 554,83; Vencimento do primeiro encargo mensal - 05/11/2019. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 133.000,00.

SUBSTITUTO:

P.206.344

CLETON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua no Verso"

Apto 403 - Bloco 10 - Mat. 83.934

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

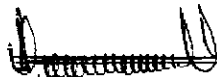
123620 AA 0682165 0825
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e sua autenticidade, acesse o link: <https://www.onr.org.br/validar>

Matrícula
90.961Ficha
02

Verso

Av.05/em 11 de maio de 2021. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DAS ANDORINHAS", constante da Av.19 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.20, ambos da Matrícula nº 83.934, o citado empreendimento recebeu o nº 200, da Rua Luis Carlos Talarico e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 90.961.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

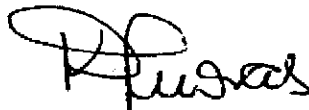
P.217.302

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.06/em 02 de outubro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 26/09/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 50.131.022.0159.
SELO DIGITAL:1236203e1000av495821m625w.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.242.383

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.07/em 02 de outubro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante SÉRGIO DOS SANTOS MACHADO, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 07/08/2025, 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 o devedor tenha efetuado o pagamento das prestações

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0090961-84

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula
90.961

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

02

outubro

2025

Suzano,

de

de

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 09/09/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 140.390,77 (V.V. R\$ 74.695,86). SELO DIGITAL:123620331000av571487m725d.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

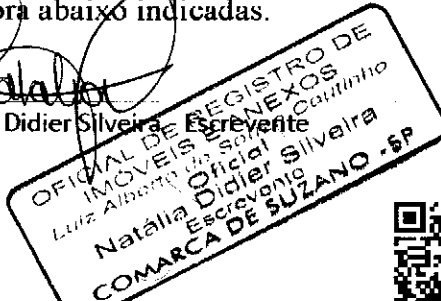
P.242.383

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 90961 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



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

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

1236203C3090961C15532525R



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

Oficial... R\$ *44.20
Estado... R\$ *12.56
IPESP... R\$ *8.60
Reg. Civil... R\$ *2.33
Trib. Just... R\$ *3.03
FEDMP... R\$ *2.12
TAL... R\$ *72.84
LOS E CONTRIBUIÇÕES
COLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:53:38 horas do dia 06/10/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão:
Prenotação Nº 242383



09096106102025

Pag.: 005/005

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

123620 AA 0682166 0825
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e garantir a autenticidade, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

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 11/10/2023 sob o número 242383 e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-**

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 90961 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV495821M625W
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 90961 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV571487M725D
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 90961 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R571488M825B

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

SUZANO, 02 de outubro de 2023

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	63,66
AVERBAÇÃO(ÕES)	307,92
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	40,91
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	412,49
EMOLUMENTOS DO ESTADO	117,25
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	60,45
SEFAZ Art. 19 § Unico	19,80
EMOLUMENTOS DO SINOREG	21,72
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	28,30
EMOLUMENTOS DO FEDMP	19,80
SUBTOTAL	679,81
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	205,56
DESP. POSTAL	1.933,28
FOLHAS ADICIONAIS	21,84
MICRO-FILME	12,16
TOTAL	2.818,65
DEPÓSITO EFETUADO	2.889,59
SALDO A RESTITUIR	70,94

PRENOTAÇÃO Nº : 242383**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.067

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>



1236203910242383PRENOT23G



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: S6DUP-R8EEK-5DASA-ZNZHP

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/S6DUP-R8EEK-5DASA-ZNZHP>

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

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