

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: 123620.2.0099895-54

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

CNS 12362-0
— Registro de Imóveis —

Matrícula Ficha
99.895 01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 09 de setembro de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 04, Pavimento Térreo, do BLOCO 02, 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.01/em 09 de setembro 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 Compromisso de Recuperação Ambiental** n.º 67055/2013, objeto do item "A"; e **C)** Pelo R.14 lançado aos 21/01/2022, na

" Continua no Verso "

Apto: 04 Bl: 02 - Mat. 85.370

Matrícula	Ficha
99.895	01
	Verso

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\$ 18.436.744,39, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 21/12/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.231.256 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
Av.02/em 09 de setembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 24/08/2022, 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.231.256 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
R.03/em 09 de setembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à PAULO HENRIQUE DA SILVA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido aos 19/05/1997, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 38.252.136-5-SSP/SP, CPF

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

Matrícula
99.895Ficha
02

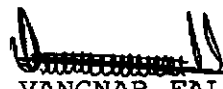
— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 09 de setembro de 2022

372.626.398-54, residente e domiciliado na Rua Catarina Cubas, 563, Casa 02, Lajeado, São Paulo-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\$ 854,37 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 05/09/2022, às 14:12 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.231.256  VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
R.04/em 09 de setembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário PAULO HENRIQUE DA SILVA DOS SANTOS, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 103.515,57, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 185.587,78, sendo R\$ 46.692,21 através de recursos próprios e R\$ 22.380,00 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 - 20/05/2025 meses; Taxa anual de juros - 5,5000% Nominal e 5,6407% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4573% Nominal e 0,4583% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 587,75, Seguro - R\$ 19,67, Total - R\$ 607,42; Vencimento do primeiro encargo mensal - 03/10/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.231.256  VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

" Continua no Verso "

Apto: 04 BL: 02 - Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/99UYA-QEQ5Z-WEY8R-JYTZI>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/5DSYA-35AGM-PECDA-LT73M>.

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

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

1236203C3099895C102815262

Matrícula
99.895

Ficha
02
Verso

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 **99.895**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JÚLLIO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 12 de fevereiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 26/01/2026, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante PAULO HENRIQUE DA SILVA DOS SANTOS, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 10/12/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta 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 06/01/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 199.628,91 (V.V. R\$ 67.393,88 proporcional).

SELO DIGITAL:123620331000av587512m626k.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.256.725

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

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 99895 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	Certidão expedida às 10:28:30 horas do dia 19/02/2026
Ao Estado...: R\$ *13.04	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Ao IPESP...: R\$ *8.92	
Ao Reg.Civil R\$ *2.41	Código de controle de certidão :
Ao Trib.Just R\$ *3.15	Prenotação Nº 256725
Ao FEDMP...: R\$ *2.20	
Total.....: R\$ *75.60	
SELOS E CONTRIBUIÇÕES	
RECOLHIDOS POR VERBA	



09989519022026

Selo Digital nº 1236203C3099895C102831268



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J9UYA-QEQ5Z-WEY8R-JYTZT

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

Silvia Aparecida Dos Santos Gibas (CPF ***.596.848-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/J9UYA-QEQ5Z-WEY8R-JYTZT>

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

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

OFICIAL INTERINA - MARIA DE FATIMA DA SILVA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **20/02/2025** sob o número **256725** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 99895 - (NOTIFICAÇÃO)

1236203B10000R550538M726J

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99895 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

123620331000AV587512M626K

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

SUZANO, 12 de fevereiro de 2026

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	97,45
AVERBAÇÃO(ÕES)	366,72
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	508,37
EMOLUMENTOS DO ESTADO	144,63
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	74,48
SEFAZ Art. 19 § Unico	24,40
EMOLUMENTOS DO SINOREG	26,78
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	34,88
EMOLUMENTOS DO FEDMP	24,37
SUBTOTAL	837,91
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	111,06
DESP. POSTAL	291,95
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	1.240,92
DEPÓSITO EFETUADO	1.217,27
SALDO A RECEBER	23,65

PRENOTAÇÃO Nº : 256725**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12155

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>



1236203910256725PRENOT250



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5DSYA-35AGM-PECDA-LT73M

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

Maria De Fatima Da Silva (CPF ***.969.268-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/5DSYA-35AGM-PECDA-LT73M>

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

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