



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: 123620.2.0099040-97

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL**

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

99.040

Ficha

01

Suzano, 20 de julho de 2021

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 302, 3.º Pavimento, do BLOCO 04, 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 434, 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:

SIMONE CESARINI

FAGS

Av.01/em 20 de julho de 2021. (Remissões)

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

" Continua no Verso "

Apto: 302 Bl.: 04 -Mat. 83.933

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Escritura de Suzano-SP
acesse ht

123620 AA 0682031 0825
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento

Matrícula
99.040Ficha
01

Verso

recuperação ambiental descritas na citada averbação; C) Pelo R.19 lançado aos 21/05/2021, 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\$ 12.568.800,00, que objetiva financiar a construção de 128 unidades autônomas, distribuídas em 08 Blocos (01 à 04, 28 à 31) denominado de Módulo I do empreendimento RESIDENCIAL SALINAS DO CEARÁ. As cláusulas e condições, constam do instrumento que ensejou o referido registro.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.333

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.02/em 20 de julho de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 02/06/2021, 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\$ 12.568.800,00 (inclusive outros), objeto do item "C" da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.333

SIMONE CASARINI

FAGS

R.03/em 20 de julho de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à JOSÉ ALEXANDRE RODRIGUES DE SOUSA, brasileiro, solteiro, nascido aos 15/09/1979, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, RG 55.681.936-6-SSP/SP, CPF 003.404.581-35, residente e domiciliado na Avenida Goiás, 2.513, Apto. 121-A, Barcelona, São Caetano do Sul-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 8.558,57, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 4.420,56 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PCVA. Foi realizada consulta junto a Central de Disponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 29/06/2021, às 15:19 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0099040-97

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

99.040

Ficha

02

Suzano, 20 de julho

de 2021

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.333

SIMONE CASARINI

FAGS

R.04/em 20 de julho de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário JOSÉ ALEXANDRE RODRIGUES DE SOUSA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 121.050,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Ceará, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 163.800,00, sendo R\$ 34.395,00 através de recursos próprios, R\$ 1.592,00 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 6.763,00 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 - 05/05/2023; Taxa anual de juros - 5,00% Nominal e 5,1161% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 649,82, Seguro - R\$ 38,25, Total - R\$ 688,07; Vencimento do primeiro encargo mensal - 06/07/2021. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 160.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.333

SIMONE CASARINI

FAGS

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 99.040.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.244.032

JULLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

"Segue no Verso"

Apto: 302 Bl: 04 - Mat. 83.933

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Escritório de Registro de Imóveis - SP

123620 AA 0682032 0825
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento

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

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

1236203C3099040C15360125T

Matrícula
99.040

Ficha
02

Versão

Av.06/em 30 de setembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 18/09/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 59.119.045.0058.

SELO DIGITAL:1236203e1000av554168m6250.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.257.915

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.07/em 30 de setembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pelas regulares notificações feitas aos 08, 09 e 10/07/2025, via edital eletrônico, ao devedor fiduciante JOSÉ ALEXANDRE RODRIGUES DE SOUSA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 01/08/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta 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 ao 01/09/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 168.752,81 (V.V. R\$ 70.531,59).

SELO DIGITAL:123620331000av570407m725m.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.257.915

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

EM BRANCO.

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

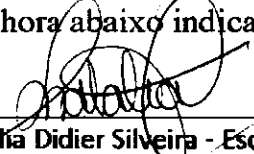


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 **99040** 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

EM BRANCO

EM BRANCO
EM BRANCO



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

Certidão expedida às 15:36:21 horas do dia 03/10/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 257915



09904003102025

Selo Digital nº 1236203C3099040C15362225P

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

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

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 **03/04/2025** sob o número **257915** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99040 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV554168M6250
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 99040 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV570407M725M
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 99040 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R570408M825K

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

SUZANO, 30 de Setembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES)	332,73
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	445,74
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	126,73
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	65,30
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	21,40
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	23,47
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	30,59
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	21,38
SUBTOTAL.....	734,61
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	1.369,06
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	2.214,73
DEPÓSITO EFETUADO.....	2.214,73
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 257915**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12065

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>



1236203910257915PRENOT25



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: F2QC8-R4GKL-F29P7-4BT45

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/F2QC8-R4GKL-F29P7-4BT45>

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

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