



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: 123620.2.0098537-54

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

98.537

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de dezembro de 2022

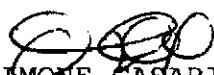
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 503, 5.º Pavimento, do BLOCO 06, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SENNA", com acesso pela Estrada Santa Mônica, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 39,3000m², área comum de 47,4646m² (sendo 8,4614m² de área coberta, 28,6532m² 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 68, tipo padrão, descoberta presa, perfazendo a área total de 86,7646m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002198227. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 88.210, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 27.044.001, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Ermano Marchetti, 1.435, Sala 01, 12.º andar, Água Branca, São Paulo-SP, CNPJ 37.563.880/0001-14.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 (Incorporação Imobiliária) datado de 15/12/2020 e Av.05 (Retificação de Incorporação Imobiliária), datada de 30/03/2021, ambos da Matrícula n.º 88.210, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

MDS

Av.01/em 16 de dezembro de 2022. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.07 lançado aos 19/08/2021, na Matrícula n.º 88.210 (origem desta), a proprietária/devedora MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL À 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, a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros 280 apartamentos que integram o Módulo II, composto por 14 Blocos (01 à 06, 15 à 22), do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SENNA", em

" Continua no Verso "

Apto: 503 - Bloco: "06" - Mat. 88.210

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Suzano-SP

Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

123620 AA 0690385 0925

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Matrícula

98.537

Ficha

01

Verso

garantia ao pagamento da dívida de R\$ 26.671.793,02. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora/construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG. Avaliação: R\$ 48.540.000,00, nos termos do instrumento particular datado de 29/12/2020, 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.233.858

SIMONE CASARINI

MDS

Av.02/em 16 de dezembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 24/11/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MP 996/20, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 16.665.600,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.858

SIMONE CASARINI

MDS

R.03/em 16 de dezembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à 1) CAUÃ PRADO ROCHA, brasileiro, solteiro, nascido aos 27/09/2003, agente administrativo, RG 53.825.900-0-SSP/SP, CPF 476.564.128-75, e 2) ELIANA PRADO GALIANO, brasileira, solteira, nascida aos 29/05/1975, auxiliar de laboratório, RG 28.574.295-4-SSP/SP, CPF 256.854.558-52, ambos residentes e domiciliados na Rua Maria Pureza da Conceição Silva, 620, Parque Umuarama, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 22.509,84, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 5.058,43 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 07/12/2022, às 15:47

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0098537-54

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matricula

Ficha

98.537

02

16

dezembro

2022

Suzano,

de

de

e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.858

SIMONE CASARINI

MDS

R.04/em 16 de dezembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) CAUA PRADO ROCHA, e 2) ELIANA PRADO GALIANO, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 158.041,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Senna, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 214.800,00, sendo R\$ 38.407,00 através de recursos próprios e R\$ 5.352,00 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 - 31/05/2024; 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 (a+j) - R\$ 897,33, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 47,91, Total - R\$ 970,24; Vencimento do primeiro encargo mensal - 24/12/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 212.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.858

SIMONE CASARINI

MDS

Av.05/em 04 de janeiro de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SENNA**", constante da Av.16 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.17, ambos da Matrícula n° 88.210, o citado empreendimento recebeu o n° 751, da Estrada Santa Mônica e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° 98.537.

" Continua no Verso "

Apto: 503 - Bloco: "06" - Mat. 88.210

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0690386 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse ht

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

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

1236203C3098537C15503825E

Matrícula

98.537

Ficha

02

Verso

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.244.031

JULLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 08 de dezembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 01/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 27.044.004.0119.

SELO DIGITAL:1236203e1000av551459m625w

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.257.023

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.07/em 08 de dezembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários 1) CAUÃ PRADO ROCHA e 2) ELIANA PRADO GALIANO, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 14/10/2025, 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 ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que os devedores tenham 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 04/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 220.670,80 (V.V. R\$ 80.238,29).

SELO DIGITAL:123620331000av579238m725c.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.257.023

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS



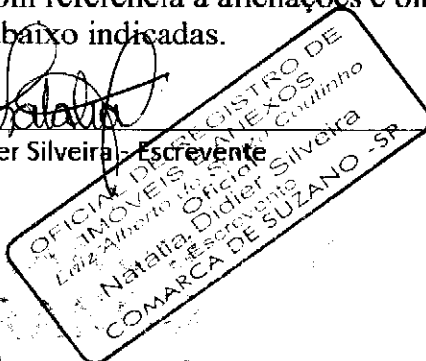
REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 98537 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



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 FEDMP... R\$ *2.12
Total... R\$ *72.84
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:50:49 horas do dia 10/12/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 257023



Selo Digital nº 1236203C3098537C15505025S

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

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

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 **27/02/2025** sob o número **257023** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 98537 - (CONTRIBUINTE)	1236203F1000AV551459M625W
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 98537 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV579238M725C
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 98537 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R579239M825A

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

SUZANO, 08 de dezembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	154,73
AVERBAÇÃO(ÕES).....	366,72
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	565,65
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	161,11
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	82,85
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	27,15
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	29,82
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	38,80
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	27,09
SUBTOTAL.....	932,47
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	666,36
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	165,06
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.598,83
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.598,41
SALDO A RECEBER.....	0,42

PRENOTAÇÃO Nº : 257023

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12112

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>



1236203910257023PRENOT25H



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5NCN7-KX9XQ-GK793-HU857

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/5NCN7-KX9XQ-GK793-HU857>

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

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