



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: 123620.2.0101046-93

CNS 12382-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

101.046

01

Suzano, **05** de **junho** de **2023**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 402, 4° Pavimento, do BLOCO 17, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsuhita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 40,8250m², área comum de 66,2799m² (sendo 5,4933m² de área coberta, 49,2866m² de área descoberta e 11,5000m² 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° 221, tipo paralela, descoberta livre, perfazendo a área total de 107,1049m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002613812. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n° 86.574, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.019, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, 505, Sala S, Nova Campinas, Campinas-SP, CNPJ 36.115.717/0001-26.

REGISTRO ANTERIOR: R.07 (Incorporação Imobiliária) datado de 04/11/2021, da Matrícula n° 86.574, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

JÚLLIO CESAR FERREIRA

LSAM

Av.01/em 05 de junho de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

a) Pela Av.02 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula n° 86.574 (origem desta), consta devidamente descrita uma **ÁREA DE RECUPERAÇÃO**, de 11.085,81m²;

" Continua no Verso "

Apto: 402 - Bloco: "17" - Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano-SP
Documentos assinados e autenticados eletronicamente

123620 AA 0688035 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://onr.sp.gov.br/validar

Matrícula

101.046

Ficha

01

Versão

b) Pela Av.03 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula nº 86.574 (origem desta), o TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 67055/2013, foi CUMPRIDO, por constatação feita em vistoria realizada aos 04/09/2019, conforme requerimento datado de 27/09/2019, complementado pela Carta 294/19/CLM, expedida aos 26/09/2019 pela CETESB, extraída do processo nº 000002610067/2013; e

c) Pelo R.10 lançada aos 12/09/2022, Matrícula nº 86.574 (origem desta), a proprietária MRV PRIME LXIV 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, 220 unidades autônomas, distribuídas em 11 Blocos (Blocos 07 à 12, 15 à 19), denominado Módulo II do empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 27.446.730,17, que objetiva a construção do citado empreendimento, Origem dos recursos - FGTS/PCVA; Sistema de amortização - SAC; Prazo total: Construção/legalização - 36 meses, Amortização - 24 meses; Taxa anual de juros - 8,0000% Nominal e 8,3000% Efetiva. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora: PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., com sede na Avenida Barão Homem de Melo, 2.222, 8º andar, Sala 802, Letra A, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.409.834/0001-55 e como fiadora/construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 08.343.492/0001-20. Avaliação do imóvel: R\$ 38.720.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.238.359

JÚLLYO CESAR FERREIRA

LSAM

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0101046-93

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

101.046

02

Suzano, 05 de junho

de 2023

Av.02/em 05 de junho de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 09/05/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MPV 1.162/23, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca, no valor de R\$ 27.446.730,17 (inclusive outros), objeto da Av.01 - item "c" desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.238.359 JÚLIO CÉSAR FERREIRA LSAM
R.03/em 05 de junho de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à RONALDO PINHEIRO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, nascido aos 10/07/1986, veterinário e zootecnista, RG 41.033.721-3-SSP/SP, CPF 236.510.738-90, residente e domiciliado na Rodovia Paulo Rolin Loureiro, 224, Biritiba Ussu, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 12.676,98, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 1.568,76 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 29/05/2023, às 15:50 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.238.359 JÚLIO CÉSAR FERREIRA LSAM
R.04/em 05 de junho de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário RONALDO PINHEIRO DE OLIVEIRA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já

" Continua no Verso "

Apto: 402 - Bloco: "17" - Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Carimbo de Suzano - SP
Assinatura e Acesso https:

123620 AA 0688036 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e

Matrícula

101.046

Ficha

02

Verso

qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 170.000,31, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 212.846,18, sendo R\$ 41.327,87 através de recursos próprios e R\$ 1.518,00 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 - 26 meses; Taxa anual de juros - 6,00% Nominal e 6,1677% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4988% Nominal e 0,5000% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 1.019,23, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 35,76, Total - R\$ 1.079,99; Vencimento do primeiro encargo mensal - 09/06/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 214.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.238.359

JÚLLIO CESAR FERREIRA

LSAM

Av.05/em 18 de junho de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES**", constante da Av.11 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.12, ambos da Matrícula nº 86.574, o citado empreendimento recebeu o nº 50, da Estrada Matsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **101.046**.
SELO DIGITAL:1236203e1000av525417m524a.

SUBSTITUTO:

P.248.949

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua na Ficha 03"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0101046-93

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
101.046

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

17 novembro 2025
Suzano, de de

Av.06/em 17 de novembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 06/11/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 28.017.019.0334.
SELO DIGITAL:1236203e1000av564375m625z.

SUBSTITUTA:

P.261.237

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.07/em 17 de novembro de 2025. (Consolidação Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante RONALDO PINHEIRO DE OLIVEIRA, já qualificado (Protocolo n° 261.237) e da Certidão de Decurso do Prazo, datada de 17/09/2025, 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 15/10/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 220.603,70 (V.V. R\$ 66.288,60). SELO DIGITAL:123620331000av575827m7257.

SUBSTITUTA:

P.261.237

SIMONE CASARINI

PLDS

EM 17/11/2025

EM 17/11/2025

EM 17/11/2025

EM 17/11/2025

EM 17/11/2025

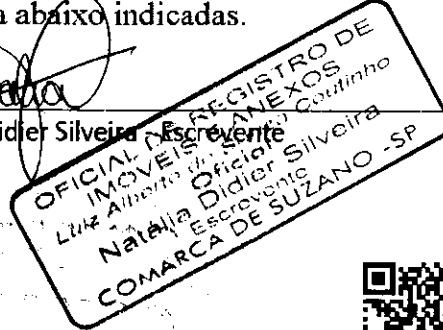
EM 17/11/2025

Matrícula _____ Ficha _____
Vara _____

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **101046** 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 Didler Silveira
Natalia Didler Silveira - Escrevente



EM RE

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3101046C141715253



FEI 282.111
R\$ 12.56
R\$ 8.60
R\$ 2.33
R\$ 3.03
R\$ 2.12
R\$ 72.84

Oficial... R\$ 44,20
Estado... R\$ 12,56
IPESP... R\$ 8,60
Rec. Civil R\$ 2,33
Trib. Just R\$ 3,03
FEDMP... R\$ 2,12
Total... R\$ 72,84
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES
COLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:17:28 horas do dia 19/11/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 261237



10104619112025

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 **28/07/2025** sob o número **261237** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 101046 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV564375M625Z
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 101046 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV575827M7257
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 101046 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R575828M8255

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

SUZANO, 17 de novembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - 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.....	237,10
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.138,79
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.138,73
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 261237

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12099

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>



1236203910261237PRENOT258



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CRLPZ-DM9XN-6QGKF-3RLLT

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/CRLPZ-DM9XN-6QGKF-3RLLT>

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

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