

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: 123620.2.0102415-60

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

Matrícula

102.415

Ficha

01

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **19** de agosto

de **2022**

CNS 12362-0

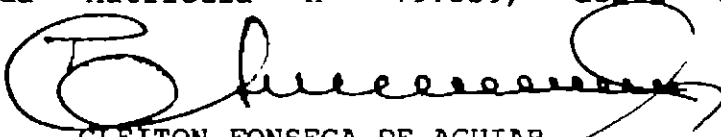
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 32-A, 3.º Pavimento, do BLOCO A, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SIENA", com acesso pela Estrada dos Fernandes, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa principal de 46,3400m², áreas privativas acessórias de 10,3500m², área real privativa total de 56,6900m², área de uso comum de 27,8093m², área real total de 84,4993m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,006955, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 10. Referido edifício encontra-se em construção, em terreno descrito na Matrícula n.º 79.839, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 27.042.022, em maior área.

PROPRIETÁRIA: SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 31, Vila Silva Telles, São Paulo-SP, CNPJ 43.434.336/0001-75.

REGISTRO ANTERIOR: R.07 (Incorporação Imobiliária) datado de 09/11/2021, da Matrícula n.º 79.839, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:


CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.01/em 19 de agosto de 2022. (Remissão de Hipoteca)

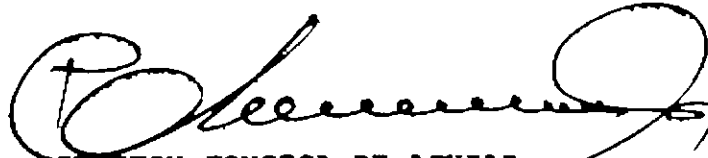
Procedo a presente averbação para constar que pelo R.09 lançado aos 14/07/2022, na Matrícula n.º 79.839 (origem desta), a proprietária/devedora SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto desta (inclusive outros), em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 14.406.684,00. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como

" Continua no Verso "

Apto: 32 BL: "A"-Mat. 79.839

Matrícula	Ficha
103.415	01
	Venc.

fiador: JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA, brasileiro, nascido aos 05/02/1981, administrador, RG 35.020.579-6-SSP/SP, CPF 213.483.948-11, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a interveniente anuente JANAÍNA CARVALHO DE SOUSA, brasileira, nascida aos 14/01/1981, RG 43.249.994-SSP/SP, CPF 325.390.638-88, residentes e domiciliados na Rua Mahatma Gandhi, 40, Jardim Coleginho, Jacareí-SP; e como **fiadora/construtora:** CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, CNPJ 10.268.911/0001-58, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 01, Vila Silva Teles, São Paulo-SP. Avaliação do imóvel: R\$ 28.332.000,00 (art. 1.484 do Código Civil), nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 28/03/2022, 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.

SUBSTITUTO:


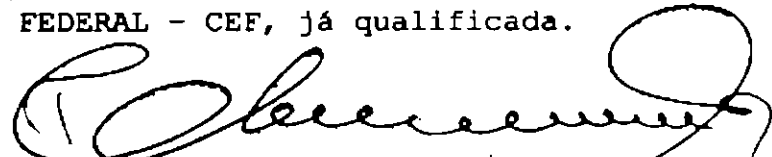
P.230.439

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.02/em 19 de agosto de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 29/06/2022, 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\$ 14.406.684,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:


P.230.439

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.03/em 19 de agosto de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA,

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL**Registro de Imóveis**

COMARCA DE SUZANO · ESTADO DE SÃO PAULO

19 de agosto de 2022

Matrícula 102.418
Folha 02

já qualificada, VENDEU à LETÍCIA MASSARIOL FERREIRA, brasileira, solteira, nascida aos 22/09/1996, técnica de laboratório, RG 44.038.156-3-SSP/SP, CPF 439.891.728-40, residente e domiciliada na Rua 27 de Outubro, 45, Centro, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 13.910,45, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 7.321,52 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 05/08/2022, às 11:16 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.230.439 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS
R.04/em 19 de agosto de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária LETÍCIA MASSARIOL FERREIRA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 160.000,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Siena, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 200.000,00, sendo R\$ 40.000,00 através de recursos próprios) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 33 meses; Taxa anual de juros - 7,6600% Nominal e 7,9347% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 1.136,32, Taxa de administração - R\$ 25,00, Prêmios de Seguros - R\$ 31,64, Total - R\$ 1.192,96; Vencimento do primeiro encargo mensal - 08/08/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 200.000,00.

SUBSTITUTO:

P.230.439 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"Continua do verso"

Apto: 32 Bl.: "A" - Mat. 79.839

Matrícula	Ficha
102.415	02
	Voto

Av.05/em 21 de janeiro de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SIENA**", constante da Av.10 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.11, ambos da Matrícula nº 79.839, o citado empreendimento recebeu o nº 2.050, da Estrada dos Fernandes e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **102.415**.
SELO DIGITAL:1236203e1000av547727m525v.

SUBSTITUTO:

P.255.707

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.06/em 12 de janeiro de 2026. (Contribuinte e CEP)

Pelo requerimento datado de 29/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que:
a) o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 27.042.022.0014; e b) em atendimento ao art. 440-AQ, § 1º, alínea "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, consta o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº 08664-004, relativo ao imóvel objeto desta matrícula, conforme dado extraído da inscrição cadastral emitida pela Municipalidade, complementado por pesquisa feita ao sítio eletrônico dos Correios.
SELO DIGITAL:1236203e1000av570690m6261.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.118

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Av.07/em 12 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante LETÍCIA MASSARIOL FERREIRA, já qualificada, aos 21, 22 e 23/10/2025, através de edital e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 11/11/2025, sem purgação da mora,

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
102.415

Folha
03

Suzano, 12 de janeiro de 2026

devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que a devedora 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 28/11/2025, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 210.543,00 (V.V. R\$ 90.242,32). SELO DIGITAL:123620331000av582585m726a.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.118

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 102415 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.

Leonardo S.Alves de Medeiros - Escrevente

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

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

1236203C3102415C17143026A



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 17:14:44 horas do dia 14/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão:
Prenotação Nº 263118



10241514012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HYRX5-LDGF5W-5CNLY-YNNUJ

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

Leonardo Silva Alves De Medeiros (CPF ***.154.748-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HYRX5-LDGF5W-5CNLY-YNNUJ>

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

CPF Nº 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **25/09/2025** sob o número **263118** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 102415 - (CONTRIBUINTE E CEP)	1236203E1000AV570690M6261
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 102415 - (CONSOLIDAÇÃO)	123620331000AV582585M726A
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 102415 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583397M8268

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

SUZANO, 12 de janeiro de 2025

g/ Luanda Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - 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.....	222,12
DESP. POSTAL.....	315,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.327,75
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.327,69
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 263118**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12133

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.tjap.jus.br>



1236203910263118PRENOT258



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U6W52-LQEUC-X7C9H-8JNWK

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

Karla Cristina Amorim De Moraes (CPF ***.234.288-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/U6W52-LQEUC-X7C9H-8JNWK>

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

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