

Registro de Imóveis
Lulz 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: 123620.2.0103161-53

LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
103.161

Ficha
01

Suzano, 16 de agosto de 2023

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 103, 1.º Pavimento (Térreo), do BLOCO 10, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO PARÁ", com acesso pela Estrada Takashi Kobata, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa coberta de 39,3000m², área privativa descoberta 8,5300m², área de uso comum de 59,2261m², área comum descoberta de 10,3500m² (vaga de garagem n.º 213, tipo padrão descoberta livre), área real total de 117,4061m², fração ideal no solo de 0,003243750, cota de terreno de 76,7722m². Referido edifício encontra-se em construção, em terreno descrito na Matrícula n.º 83.931, desta Serventia

CONTRIBUINTES: 59.119.047, 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.20 (Incorporação Imobiliária) datado de 09/09/2022, da Matrícula n.º 83.931, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.01/em 16 de agosto de 2023. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que: Pelo R.26 lançado aos 14/07/2023, na Matrícula n.º 83.931 (origem desta), a proprietária 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\$ 21.888.141,36, que objetiva financiar a construção das futuras 160 unidades autônomas, distribuídas em 10 blocos (Blocos 10 e 11, e Blocos 13 ao 20), denominado de "Módulo II" do Residencial Salinas do Pará, a ser paga da seguinte forma: Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - SAC/Sistema de Amortização Constante; Prazo de construção/legalização - 36 meses; Prazo de amortização - 24 meses; Taxa anual de juros - 8,0000% Nominal e 8,3000%

" Continua no Verso "

Apto: 103 - Bloco: "10" - Mat. 83.931

Matrícula
103.161Ficha
01

Verso

Efetiva. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Avaliação do imóvel: R\$ 35.121.000,00. Nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 09/06/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:P.240.134KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.02/em 16 de agosto de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 11/07/2023, 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\$ 21.888.141,36 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:P.240.134KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

R.03/em 16 de agosto de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à JOÃO VICTOR COSTA ALVES, brasileiro, solteiro, nascido aos 29/07/2003, administrador, RG 66.711.259-5-SSP/SP, CPF 053.980.735-40, residente e domiciliado na Rua Nelson Mathias, 440, Casa Amarela, Cidade Boa vista, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 8.909,38, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 6.688,21 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 09/08/2023, às 09:49 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:P.240.134KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
103.161Ficha
02

COMARCA DE SUZANO · ESTADO DE SÃO PAULO

16 de agosto de 2023

Suzano, de de

Apts: 103 - Bloco: "10" - Mat. 83.931

R.04/em 16 de agosto de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário JOÃO VICTOR COSTA ALVES, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 180.576,31, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Pará, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 232.900,00, sendo: R\$ 51.660,69 através de recursos próprios e R\$ 663,00 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 - 35 meses; Taxa anual de juros - 7,00% Nominal e 7,2290% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,5817% Nominal e 0,5833% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 1.201,37, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 26,75, Total - R\$ 1.253,12; Vencimento do primeiro encargo mensal - 11/08/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 226.550,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.134

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.05/em 07 de fevereiro de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO PARÁ", constante da Av.35 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.36, ambos da Matrícula n° 83.931, o citado empreendimento recebeu o n° 697, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° 103.161.

SELO DIGITAL:1236203e1000av549448m525v.

SUBSTITUTO:

P.255.477

CLETON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"CONTINUA NO VERSO"

Matrícula	Ficha
103.161	02
Venc.	

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

Atendendo requerimento datado de 23/12/2025, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante JOÃO VICTOR COSTA ALVES, já qualificado, aos 02, 03 e 06/10/2025, através de edital e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 28/10/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto 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 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 19/12/2025, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 232.622,20 (V.V. R\$ 204.038,11 proporcional).
SELO DIGITAL:123620331000av568172m626p.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.262.471

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 103161 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>
1236203C3103161C170711260



Ao Oficial... R\$ 44,20
 Ao Estado... R\$ 12,56
 Ao IPESP... R\$ 8,60
 Ao Rec. 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 17:07:27 horas do dia 14/01/2026
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NCGJSP, XIV, 15, "c").
 Código de controle de certidão :
 Prenotação Nº 262471





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: D86ZE-BR7JA-83AAM-DRM42

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/D86ZE-BR7JA-83AAM-DRM42>

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 **08/09/2025** sob o número **262471** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 103161 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 123620331000AV568172M626P
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 103161 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B10000R583395M726E

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

SUZANO, 12 de janeiro de 2025

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CAIXA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES)	383,85
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	496,86
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	141,26
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	72,80
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,85
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	26,16
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	34,09
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,83
SUBTOTAL.....	818,85
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	222,12
DESP. POSTAL.....	315,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.355,97
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.356,27
SALDO A RESTITUIR.....	0,30

PRENOTAÇÃO Nº : 262471

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://reelodigital.tjsp.jus.br>



1236203310262471PRENOT25B



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: V8HS4-5YYEC-WE55E-YMYSY

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/V8HS4-5YYEC-WE55E-YMYSY>

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

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