

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: 123620.2.0095641-12

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

CNS 12362-0
— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
95.641

Ficha
01

Suzano, 08 de abril de 2021

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 304, 3.º Pavimento, do BLOCO 23, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO MARANHÃO", 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 49,0465m² (sendo 8,5630m² de área coberta, 28,9835m² 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.º 491, tipo padrão, descoberta livre, perfazendo a área total de 88,3465m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,001998540. Referido edifício encontra-se em construção, em terreno descrito na Matrícula n.º 83.932, desta Serventia.

CONTRIBUINTES: 59.119.023, 59.119.024 e 59.119.025, todos 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 04/09/2019, da Matrícula n.º 83.932, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:


CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.01/em 08 de abril de 2021. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** A proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, comprometeu-se a preservar e recuperar, a **Área de Recuperação** compreendida na descrição devidamente relatada na Av.09 datada de 02/01/2020, na Matrícula n.º 83.932 (origem desta), não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente. **Medidas de recuperação ambiental a serem executadas:** Plantio de 123 mudas de espécies nativas pioneiras e não pioneiras, com espaçamento de 3x2 metros, conforme projeto apresentado. Nos termos do requerimento datado de 16/12/2019, complementado pelo Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental n.º 0000097488/2019, processo n.º 000002600120/2019, expedido aos 20/11/2019 pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, CETESB -

" Continua no Verso "

Apto: 304 Bl.: 23 - Mat. 83.932

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/8NL4P-R5N85-AZPQ4-TVZHV>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/Y5EK2-GYD9N-67NFH-344EE>.

Matrícula
95.641Ficha
01

Versão

Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, autorização nº 0000098001/2019 emitida aos 29/11/2019 pela CETESB e planta; B) Pelo R.12 lançado aos 14/05/2020, na Matrícula nº 83.932 (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\$ 27.460.776,84, que objetiva financiar a construção das futuras 224 unidades autônomas, distribuídas em 14 blocos (18 a 31), denominado de Módulo I do Residencial Salinas do Maranhão, a ser paga da seguinte forma: Origem dos Recursos - FGTS/PMCMV; Sistema e Amortização - Sistema de Amortização Constante SAC; Prazo Total - Construção 36 meses; Amortização 24 meses; Taxa de Juros a.a. Nominal 8,0000% e Efetiva 8,3000%. As demais cláusulas e condições constam do aludido contrato. Avaliação do Imóvel R\$ 36.338.000,00. Nos termos do contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 30/01/2020, e 1º termo aditivo ao contrato datado de 09/04/2020, ambos com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

SUBSTITUTO:

P.216.410 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS
Av.02/em 08 de abril de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 09/02/2021, 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\$ 27.460.776,84 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.216.410 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS
R.03/em 08 de abril de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à GILSON ALMEIDA DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, nascido aos 15/07/2000, mecânico de manutenção, montador, preparador e operador de máquinas e

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
95.641Ficha
02

Suzano, 08 de abril de 2021

aparelhos de produção industrial, RG 38.000.995-X-SSP/SP, CPF 411.910.458-38, residente e domiciliado na Rua Barão Antonio de Cairari, 55, Casa 2, Vila Chuca, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 5.477,21, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 4.558,11 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 05/04/2021, às 17:01 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.216.410 CLETON FONSECA DE AGUIAR FAPS
R.04/em 08 de abril de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário GILSON ALMEIDA DO NASCIMENTO, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 104.054,76, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Maranhão, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 156.600,00, sendo R\$ 38.020,11 através de recursos próprios, R\$ 2.207,13 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 12.318,00 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 - 28/02/2023; Taxa anual de juros - 4,7500% Nominal e 4,8547% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 542,79, Seguro - R\$ 17,54, Total - R\$ 560,33; Vencimento do primeiro encargo mensal 10/03/2021. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 160.054,76.

SUBSTITUTO:

P.216.410 CLETON FONSECA DE AGUIAR FAPS

Av.05/em 20 de dezembro de 2022. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SALINAS DO MARANHÃO**", constante da Av.31 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.32, ambos da Matrícula nº 83.932, o citado empreendimento recebeu o nº

" Continua no Verso "

Apto: 304 Bl.: 23 - Mat. 83.932

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/8N14P-R5N85-AZPQ4-TVZHV>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/Y5EK2-GYD9N-67NFH-344EE>.

Matrícula
95.641Ficha
02
Verso

535, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° 95.641.

ESCREVENTE AUTORIZADA: de 2026. (Contribuinte)

Pelo mesmo requerimento datado 06/10/2025, complementado FACS Certidão de Valor Venal n° 3852/2026, expedida aos 05/02/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 59.119.046.0364. SELO DIGITAL:1236203e1000av587503m626x.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.335 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FACS
Av.07/em 12 de fevereiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante GILSON ALMEIDA DO NASCIMENTO, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 28/11/2025, 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, § 1° da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 29/12/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 169.621,80 (V.V. R\$ 82.642,52). SELO DIGITAL:123620331000av587504m726f.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.335 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FACS

"continua na ficha 03"

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
95.641Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 12 de fevereiro de 2026

Av.08/em 12 de fevereiro de 2026. (Erro Evidente)

Amparados pelo art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, procedo a presente averbação para refazer as informações contidas ao final da Av.05 (Número Matricial), lançada aos 20/12/2022, sendo ele um ato do **ESCREVENTE AUTORIZADO: JÚLLIO CÉSAR FERREIRA**, no Protocolo nº 233.448 e na sequência, a Av.06 (Contribuinte), lançada aos 12/02/2026, que é feita pelo requerimento datado de 16/01/2026, complementado pela Certidão de Valor Venal nº 3852/2026, expedida aos 05/02/2026, sanando assim o problema ocorrido por erro na impressão.

SELO DIGITAL:1236203e1000av587605m826n.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.261.335

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 95641 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.

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

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

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

1236203C3095641C09055326H





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8NL4P-R5N85-AZPQ4-TVZHV

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

Silvia Aparecida Dos Santos Cibas (CPF ***.596.848-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/8NL4P-R5N85-AZPQ4-TVZHV>

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

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

*OFICIAL INTERINA - MARIA DE FATIMA DA SILVA***CERTIFICO**, que o presente título foi prenotado em **31/07/2025** sob o número **261335** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 95641 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R564631M826N
AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 95641 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV587503M626X
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 95641 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV587504M726F
AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA Nº 95641 - (ERRO EVIDENTE)	1236203E1000AV587605M826N

* * * *

* * * *

* * * *

SUZANO, 12 de fevereiro de 2026

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	83,13
AVERBAÇÃO(ÕES)	332,73
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	460,06
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	130,85
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	67,40
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	22,08
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	24,23
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	31,57
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	22,06
SUBTOTAL.....	758,25
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	222,12
DESP. POSTAL.....	511,46
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	1.491,83
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.491,83
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 261335**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : **12155****DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO ACORDO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.**

Data : ____/____/____.

Nome _____1236203910261335PRENOT25A

Assinatura _____

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Y5EK2-GYD9N-67NFH-344EE

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

Maria De Fatima Da Silva (CPF ***.969.268-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/Y5EK2-GYD9N-67NFH-344EE>

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

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