

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: 123620.2.0102403-96

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

102.403

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 19 de agosto de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 02-A, Pavimento Térreo, 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 07. 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 **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

" Continua no Verso "

Apto: 02 Bl.: "A" - Mat. 79.839

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/UNWFE-5BBXR-LUXZ6-KDQEY>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/UNF8M-LU3QX-P98LJ-GHYJ9>.

Matrícula
102.403Ficha
01

Verso

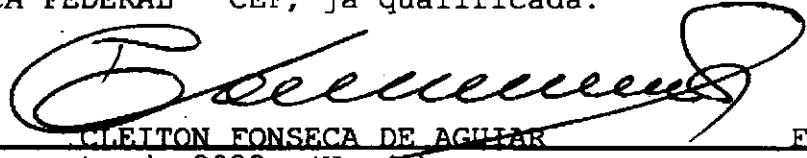
10.268.911/0001-58, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 01, Vila Silva Teles, São Paulo-SP. Avaliação do imóvel: R\$ 28.332.000,00 (art. 1.484 do Código Civil), nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia 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.230.407  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.230.407  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, já qualificada, VENDEU à JONATHAN VIRGÍNIO BATISTA, brasileiro, solteiro, nascido aos 08/11/1999, operador, RG 52.094.685-6-SSP/SP, CPF 472.115.778-94, residente e domiciliado na Avenida Senador Roberto Simonsen, 1.015, Jardim Imperador, 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 10:00 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.230.407  CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
102.403Ficha
02

COMARCA DE SUZANO · ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 19 de agosto de 2022

R.04/em 19 de agosto de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário JONATHAN VIRGÍNIO BATISTA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 124.683,78, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Siena, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 191.000,00, sendo R\$ 64.363,22 através de recursos próprios e R\$ 1.953,00 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 - 33 meses; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 788,08, Taxa de administração - R\$ 25,00, Prêmios de Seguros - R\$ 27,42, Total - R\$ 840,50; Vencimento do primeiro encargo mensal - 08/08/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 191.000,00.

SUBSTITUTO:

P.230.407

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

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 102.403.

SELO DIGITAL:1236203e1000av547715m5250.

SUBSTITUTO:

P.255.707

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.06/em 08 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 18/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a

" Continua no Verso "

Apto: 02 Bl.: "A" - Mat. 79.839

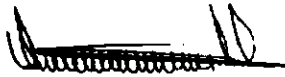
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/UNWFE-5BBXR-1UXZ6-KDQEY>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/UNF8M-LU3QX-P98LJ-GHYJ9>.

Matrícula
102.403Ficha
02

Verso

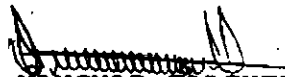
Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 27.042.022.0002.
SELO DIGITAL:1236203e1000av582997m626d.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.263.121 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
Av.07/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante JONATHAN VIRGÍNIO BATISTA, já qualificado 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 desta, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA 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 10/12/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 201.068,59 (V.V. R\$ 90.242,32). SELO DIGITAL:123620331000av582998m726v.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.263.121 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3102403C16513326C

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 102403 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



Ao Oficial... R\$ *45.88 Certidão expedida às 16:51:41 horas do dia 12/01/2026
Ao Estado... R\$ *13.04 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Ao IPESP... R\$ *8.92
Ao Rec. Civil R\$ *2.41
Ao Trib. Just R\$ *3.15 Código de controle de certidão :
Ao FEDMP... R\$ *2.20 Prenotação Nº 263121
Total... R\$ *75.60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA



10240312012026

Selo Digital nº 1236203C3102403C16514126F



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UNWFE-5BBXR-LUXZ6-KDQEY

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/UNWFE-5BBXR-LUXZ6-KDQEY>

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 **263121** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 102403 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R570693M826F
AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 102403 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV582997M626D
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 102403 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV582998M726V

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

p/ Luanda Silva

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	83,13
AVERBAÇÃO (ÕES)	366,72
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	494,05
EMOLUMENTOS DO ESTADO	140,51
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	72,39
SEFAZ Art. 19 § Unico	23,71
EMOLUMENTOS DO SINOREG	26,02
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	33,90
EMOLUMENTOS DO FEDMP	23,69
SUBTOTAL	814,27
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	111,06
DESP. POSTAL	0,00
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	925,33
DEPÓSITO EFETUADO	925,27
SALDO A RECEBER	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 263121**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

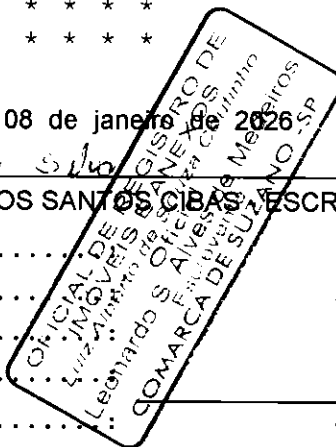
Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12131

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>



1236203910263121PRENOT25L

Emolumentos - Protocolo IN01462735C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 17:05:55	CPAGI2721461	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 849,00	✓
25/09/2025 14:19:36	CPAGI2514449	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓

2 registros

Emolumentos - Protocolo IN01462735C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 17:05:55	CPAGI2721461	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 849,00	✓
25/09/2025 14:19:36	CPAGI2514449	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓

2 registros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/UNF8M-LU3QX-P98LJ-GHYJ9>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UNF8M-LU3QX-P98LJ-GHYJ9

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/UNF8M-LU3QX-P98LJ-GHYJ9>

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

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