

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: 123620.2.0101073-12

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

CNS 12362-0
— Registro de Imóveis —

Matrícula Ficha
101.073 **01**

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **31** de **julho** de **2023**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTONOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 101, 1.º Pavimento (Térreo), do BLOCO 19, 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 50,7050m² (sendo 9,8800 de área descoberta), área comum de 68,2028m² (sendo 5,8014m² de área coberta, 52,0514m² de área descoberta e 10,3500m² 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 166, tipo padrão, descoberta presa, perfazendo a área total de 118,9078m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002760457. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 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.º 86.574, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

VANESSA VANGNAR FALCHETTE LSAM

Av.01/em 31 de julho de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

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

" Continua no Verso "

Apto: 101 - Bloco: 19 - Mat. 86.574

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ACTQF-5EC2H-H8PHM-GVE33>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/QJAZX-PMGAV-46XQD-S6BYL>.

Matrícula

101.073

Ficha

01

Verso

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 AUTORIZADA:

P.239.893

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matricula

101.073

Ficha

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

31

julho

2023

Suzano,

de

de

Av.02/em 31 de julho 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\$ 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 AUTORIZADA:

P.239.893

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

R.03/em 31 de julho de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à SIDINEY SILVA AZEVEDO MACHADO, brasileiro, administrador, RG 69.019.821-8-SSP/SP, CPF 046.476.981-73, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com FERNANDA MACHADO PERES AZEVEDO, brasileira, baba, RG 5368484-SSP/GO, CPF 046.012.291-62, residentes e domiciliados Rua 03, 860, Apto. 1.009, Setor Central, Goiânia/GO, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 13.388,07, 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 24/07/2023, às 09:12 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.893

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

" Continua no Verso "

Apto: 101 - Bloco: 19 - Mat. 86.574

Matrícula

101.073

Ficha

02

Verso

R.04/em 31 de julho de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários SIDINEY SILVA AZEVEDO MACHADO e sua mulher FERNANDA MACHADO PERES AZEVEDO, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 174.173,35, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 240.109,94, sendo: R\$ 50.680,59 através de recursos próprios, R\$ 2.256,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 13.000,00 através do valor da subvenção FPHIS); Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 14/07/2025; 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\$ 1.044,25, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 26,05, Total - R\$ 1,095,30; Vencimento do primeiro encargo mensal - 11/08/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 221.900,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.893

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

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 **101.073**.
SELO DIGITAL:1236203e1000av525450m524k.

SUBSTITUTO:

P.248.949

CLETON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua na Ficha-03"

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula
101.073Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

16 de janeiro de 2026

Suzano,

de

de

Av.06/em 16 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 24/11/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 28.017.019.0361.
SELO DIGITAL:1236203e1100av564377m626r.

SUBSTITUTA:

P.261.239

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.07/em 16 de janeiro de 2026. (Consolidação Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, e à vista da regular notificação feita aos devedores fiduciários SIDINEY SILVA AZEVEDO MACHADO e sua mulher FERNANDA MACHADO PERES AZEVEDO, já qualificados (Protocolo n° 261.239) e da Certidão de Decurso do Prazo, datada de 08/10/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que os devedores tenham 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 27/10/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 227.847,59 (V.V. R\$ 66.863,96). SELO DIGITAL:123620331100av583960m726b.

SUBSTITUTA:

P.261.239

SIMONE CASARINI

PLDS

Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 101073 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>
1236203C3101073C15215126B



Ao Oficial.: R\$ *45.88
Ao Estado.: R\$ *13.04
Ao IPESP.: R\$ *8.92
Ao Reg. Civil R\$ *2.41
Ao Trib. Just R\$ *3.15
Ao FEDMP.: R\$ *2.20
Total.: R\$ *75.60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:22:12 horas do dia 21/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 261239



10107321012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ACTQF-5EC2H-H8PHM-GVE33

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/ACTQF-5EC2H-H8PHM-GVE33>

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 **28/07/2025** sob o número **261239** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 101073 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1100AV564377M626R
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 101073 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE)	123620331100AV583960M726B
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 101073 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B11000R583961M8269
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 101073 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B110000R583963M9265

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

SUZANO, 16 de janeiro de 2026

pl Leonardo Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRITURA

REGISTRO(S)
AVERBAÇÃO (ÕES)
ABERTURA(S)
CERTIDÃO (ÕES)

UMENTOS DO CARTÓRIO.....	543,37
UMENTOS DO ESTADO.....	154,48
Z Art. 19 L. 11.331.....	79,62
Z Art. 19 § Unico.....	26,08
UMENTOS DO SINOREG.....	28,61
UMENTOS DO TRIBUNAL.....	37,28
UMENTOS DO FEDMP.....	26,06
TOTAL.....	895,50
R DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
GÊNCIA.....	111,06
.POSTAL.....	1.129,32
AS ADICIONAIS.....	0,00
O-FILME.....	0,00
L.....	2.135,88
SITO EFETUADO.....	2.135,82
O A RECEBER.....	0,06

OTAÇÃO Nº : 261239

essado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

umentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12137

ARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO
DO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.

: ____/____/____.

e _____

natura _____

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



1236203910261239PRENOT254



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QJAZX-PMGAV-46XQD-S6BYL

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/QJAZX-PMGAV-46XQD-S6BYL>

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

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