

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: 123620.2.0095974-80

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

Matrícula
95.974

Ficha
01

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **25** de **março** de **2021**

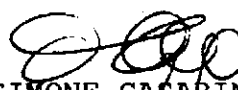
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 503, 5° Pavimento, do BLOCO 09, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DA SERRA", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsushita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 40,8250m², área comum de 56,2856m² (sendo área coberta de 7,7026m², 38,2330m² de área descoberta e área de 10,3500m², correspondente ao direito a utilização de 01 vaga para carro na garagem coletiva do Condomínio), perfazendo a área total de 97,1106m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003305940, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem tipo padrão n° 188, descoberta livre. Referido edifício encontra-se ~~em~~ **construção** em terreno descrito na Matrícula n° 86.575 desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.020, 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 23/06/2020, da Matrícula n° 86.575, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

PLDS

Av.01/em 25 de março de 2021. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.10 lançado ao 28/01/2021, na Matrícula n° 86.575 (origem desta), a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já

" Continua no Verso "

Apto: 503 Bl.: 09 - Mat. 86.575

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/MKYV5-DJEZ2-5RMQR-KTCZN>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ZJ2QJ-DWVPW-USVCL-XYBPV>.

Matrícula	Ficha
95.974	01
Verso	

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, o imóvel objeto desta (juntamente com outros), em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 18.252.019,39. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como construtora/fiadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 08.343.492/0001-20 e como fiadora: PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, com sede na Avenida Barão Homem de Melo, 2.222, 8º andar, Sala 802-A, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.409.834/0001-55. Avaliação do imóvel: R\$ 26.492.160,00, nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo, para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças datado de 18/09/2020 e 1º termo aditivo ao contrato, datado de 09/12/2020, ambos com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MP 996/2020.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.216.559

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.02/em 25 de março de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 11/12/2020, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MP 996/2020, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca no valor de R\$ 18.252.019,39 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.216.559

SIMONE CASARINI

PLDS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
95.974Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

25

março

2021

Suzano,

de

de

R.03/em 25 de março de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à JOSE TOMAZ FILHO, brasileiro, divorciado, fiscal de loja, RG 30.146.784-5-SSP/SP, CPF 213.654.768-20, residente e domiciliado na Rua Gabriel Fiorini, 35, Casa 01, Conjunto Promorar Sapopemba, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 9.966,10, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 1.251,92 proporcional). O imóvel objeto da presente, se enquadra no PCVA - Programa Casa Verde e Amarela. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 18/03/2021, às 15:49 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.216.559

SIMONE CASARINI

PLDS

R.04/em 25 de março de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário JOSE TOMAZ FILHO, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 65.646,82, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DA SERRA", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 148.788,54, sendo R\$ 45.309,64 através de recursos próprios, R\$ 10.412,08 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 27.420,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de construção/legalização - 26/10/2023; Prazo de amortização - 360 meses; Taxa anual de juros - 4,7500% Nominal e 4,8547% Efetiva; Encargos no período de

" Continua no Verso "

Apto: 503 Bl.: 09 - Mat. 86.575

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/MKYV5-DJEZ2-5RMQR-KTCZN>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ZJ2QJ-DWVPW-XVCL-XYBPV>.

Matrícula
95.974Ficha
02

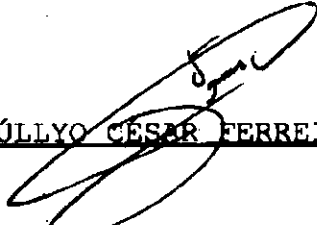
Verso

amortização: Prestação mensal inicial - R\$ 342,44, Seguro - R\$ 26,37, Total - R\$ 368,81; Vencimento do primeiro encargo mensal - 15/01/2021. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 164.760,00..

ESCREVENTE AUTORIZADA:**P.216.559**
SIMONE CASARINI**PLDS**

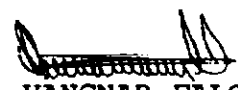
Av.05/em 26 de dezembro de 2022. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SOLAR DA SERRA**", constante da Av.13 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.14, ambos da Matrícula nº 86.575, o citado empreendimento recebeu o nº 90, da Estrada Mitsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **95.974**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:**P.233.556**
JÚLIO CESAR FERREIRA**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 Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 28.017.020.0179.
SELO DIGITAL:1236203e1000av540828m626u.

ESCREVENTE AUTORIZADA:**P.253.918**
VANESSA VANGNAR FALCHETTE**FAGS**

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
95.974Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 08 de janeiro de 2026

Av.07/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pelas regulares notificações feita ao devedor fiduciante JOSÉ TOMAZ FILHO, 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 desta, 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 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 174.361,50 (V.V. R\$ 65.935,18). SELO DIGITAL:123620331000av583006m726p.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.253.918


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS



Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **95974** 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>
1236203C3095974C10114926I



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 10:12:04 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 253918



09597414012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MKYV5-DJEZ2-5RMQR-KTCZN

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/MKYV5-DJEZ2-5RMQR-KTCZN>

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 04/11/2024 sob o número 253918 e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 95974 - (CONTRIBUINTE) 1236203E1000AV540828M626U
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 95974 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 123620331000AV583006M726P
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 95974 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B10000R583008M826L

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

Silvia Cibas

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	106,75
AVERBAÇÃO(ÕES)	317,81
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	42,22
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	466,78
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	132,64
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	68,39
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	22,41
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	24,57
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	32,04
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	22,42
SUBTOTAL.....	769,25
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	212,16
DESP. POSTAL.....	1.327,52
FOLHAS ADICIONAIS.....	90,16
MICRO-FILME.....	12,56
TOTAL.....	2.308,93
DEPÓSITO EFETUADO.....	2.308,93
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 253918

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

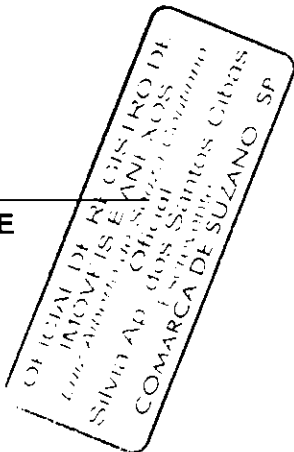
Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12131

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>



1236203910253918PRENOT24



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZJ2QJ-DWVPW-USVCL-XYBPV

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/ZJ2QJ-DWVPW-USVCL-XYBPV>

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

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