



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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: 123620.2.0101007-16

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL**

— Registro de Imóveis —

Matrícula
101.007

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 27 de março de 2023

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 403, 4.º Pavimento, do BLOCO 15, 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 40,8250m², área comum de 64,9797m² (sendo 5,4783m² de área coberta, 49,1514m² 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 296, tipo padrão, descoberta presa, perfazendo a área total de 105,8047m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002606650. 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 AUTORIZADO:

JÚLLIO CESAR FERREIRA

LSAM

Av.01/em 27 de março 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;

b) Pela Av.03 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula n.º 86.574

" Continua no Verso "

Apto: 403 - Bloco: 15 - Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

123620 AA 0662598 0325
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Matricula

101.007

Ficha

01

Verso

(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 AUTORIZADO:

P.236.518

JÚLIO CÉSAR FERREIRA

LSAM

Av.02/ em 27 de março de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 28/02/2023, com força

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0101007-16

CNS 12382-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula 101.007
Ficha 02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
27 de março de 2023

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 AUTORIZADO:

P.236.518 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA LSAM
R.03/ em 27 de março de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à MARCELO JOSÉ DE SOUZA, brasileiro, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, RG 37.441.987-5-SSP/SP, CPF 892.245.405-97, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com ALESSANDRA REIS DE SOUZA, brasileira, RG 45.502.376-1-SSP/SP, CPF 323.002.028-67, residentes e domiciliados na Rua Cruz do Espírito Santo, 637, Casa 03, Vila Chabilândia, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 12.642,25, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. 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 21/03/2023, às 16:57 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.236.518 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA LSAM
R.04/em 27 de março de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários MARCELO JOSE DE SOUZA e sua mulher ALESSANDRA REIS DE SOUZA, já qualificados, ALIENARAM

" Continua no Verso "

Apto: 403 - Bloco: 15 - Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0662599 0325
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Matrícula
101.007Ficha
02

Verso

FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 129.149,57, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 198.400,00, sendo R\$ 52.352,43 através de recursos próprios e R\$ 16.898,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 352 meses; Prazo de construção - 29 meses; Taxa anual de juros - 5,00% Nominal e 5,1161% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4159% Nominal e 0,4167 Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 700,13, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 57,95, Total - R\$ 783,08; Vencimento do primeiro encargo mensal - 25/03/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 201.250,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.236.518

JÚLIO CESAR FERREIRA

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 101.007. SELO DIGITAL:1236203e1000av525365m524b.

SUBSTITUTO:

P.248.949

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua na ficha 03"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0101007-16

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
101.007

Fiche
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

21 maio
Suzano, de

2025
de

Av.06/em 21 de maio de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 12/05/2025, complementado pelo Extrato de IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 28.017.019.0295.

SELO DIGITAL:1236203e1000av540648m625y.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.253.866

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.07/em 21 de maio de 2025. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários MARCELO JOSÉ DE SOUZA e sua mulher ALESSANDRA REIS DE SOUZA, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 20/03/2025, 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 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 07/04/2025, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 206.689,87 (V.V. R\$ 66.246,57).

SELO DIGITAL:123620331000av558433m725n.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.253.866

SIMONE CASARINI

FAGS

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0662600 0325
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Matrícula

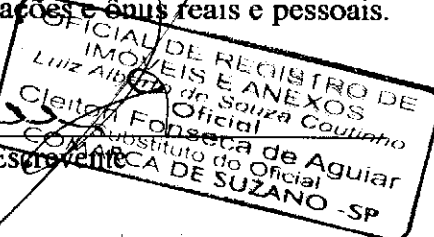
Ficha

Versão

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 101007 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.

[Assinatura]
 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>

1236203C3101007C103130250



EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO

Oficial... R\$ *44.20
 Estado... R\$ *12.56
 IPESP... R\$ *8.60
 Rec. Civil R\$ *2.33
 Trib. Just R\$ *3.03
 FEDMP... R\$ *2.12
 Total... R\$ *72.84
 CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:31:54 horas do dia 26/05/2025

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão:

Prenotação Nº 253866



10100726052025

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 **31/10/2024** sob o número **253866** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 101007 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV540648M625Y
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 101007 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV558433M725N
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 101007 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R558434M825L
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 101007 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R558435M925H

* * * * *

SUZANO, 21 de maio de 2025.

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	110,13
AVERBAÇÃO(ÕES).....	350,27
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	42,22
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	502,62
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	142,86
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	73,65
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	24,13
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	26,46
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	34,50
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	24,13
SUBTOTAL.....	828,35
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	106,08
DESP. POSTAL.....	499,52
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	1.433,95
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.433,95
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 253866**Interessado :**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 11.974

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO EM 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>



1236203910253866PRENOT24X



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5DQ6L-PPG65-97SQ2-7N6C7

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/5DQ6L-PPG65-97SQ2-7N6C7>

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

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