

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:

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0099025-45

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

Matrícula

Ficha

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

99.025

01

Suzano, 09 de agosto de 2021

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 303, 3.º Pavimento, do BLOCO 03, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO CEARÁ", 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 52,3650m² (sendo 8,8011m² de área coberta, 33,2139m² 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 465, tipo padrão, descoberta livre, perfazendo a área total de 91,6650m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,001993166. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 83.933, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 59.119.044, 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 17/02/2020, Av.15 (Revalidação de Incorporação Imobiliária) datada de 15/02/2021 e Av.16 (Retificação de Incorporação Imobiliária) datada de 30/03/2021, todos da Matrícula n.º 83.933, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

Av.01/em 09 de agosto de 2021. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** Pelo R.07 lançado aos 03/04/2020, na Matrícula n.º 83.933 (origem

" Continua no Verso "

Apto: 303 Bl.: 03 -Mat. 83.933

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Suzano-SP

123620 AA 0684665 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https

Matrícula

99.025

Ficha

01

Verso

desta), a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, INSTITUIU uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** sobre o imóvel objeto da citada matrícula, com área de 353,12m², em favor do **MUNICÍPIO DE SUZANO**, CNPJ 46.523.056/0001-21, com sede e foro na Rua Baruel, 430, Suzano-SP, para a drenagem de águas pluviais. As cláusulas e condições, constam da escritura que ensejou o referido registro; **B)** Pela Av.14 lançada aos 18/09/2020 na Matrícula nº 83.933 (origem desta), a proprietária e incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, se comprometeu a recuperar uma área de 0.198000ha, ou seja, 1.980m², do imóvel objeto da citada matrícula, através das medidas de recuperação ambiental descritas na citada averbação; **C)** Pelo R.19 lançado aos 21/05/2021, na Matrícula nº 83.933 (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\$ 12.568.800,00, que objetiva financiar a construção de 128 unidades autônomas, distribuídas em 08 Blocos (01 à 04, 28 à 31) denominado de Módulo I do empreendimento RESIDENCIAL SALINAS DO CEARÁ. As cláusulas e condições, constam do instrumento que ensejou o referido registro.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.220.208

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

Av.02/em 09 de agosto de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 21/06/2021, 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\$ 12.568.800,00 (inclusive outros), objeto do item "C"

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

Matrícula

99.025

Ficha

02

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

09 de agosto de 2021

Suzano,

de

de

da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.220.208 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS
R.03/em 09 de agosto de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à DJALMA ALMEIDA COSTA JUNIOR, brasileiro, solteiro, nascido aos 31/07/1992, decorador, RG 48.128.922-SSP/SP, CPF 393.650.308-70, residentes e domiciliados na Rua São Jorge, 40, Casa 01, Calmon Viana, Poá-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 8.558,57, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 4.420,56 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 23/07/2021, às 17:21 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.220.208 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS
R.04/em 09 de agosto de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário DJALMA ALMEIDA COSTA JUNIOR, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 114.241,06, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Ceará, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 162.149,46, sendo R\$ 39.705,40 através de recursos próprios e R\$ 8.203,00 através

" Continua no Verso "

Apto: 303 Bl.: 03 -Mat. 83.933

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

123620 AA 0684666 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e acessar https://www.onr.org.br

Matrícula
99.025

Ficha
02

Verso

de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 05/05/2023; Taxa anual de juros - 5,00% Nominal e 5,1161% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 613,27, Seguro - R\$ 18,40, Total - R\$ 631,67; Vencimento do primeiro encargo mensal - 23/07/2021. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 160.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.220.208


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

Av.05/em 23 de janeiro de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SALINAS DO CEARÁ**", constante da Av.36 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.37, ambos da Matrícula nº 83.933, o citado empreendimento recebeu o nº 995, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 99.025.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.244.032


JÚLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 17 de outubro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 10/10/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 59.119.045.0043.
SELO DIGITAL:1236203e1000av523578m625y.

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

Matrícula
99.025

Ficha
03

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
17 outubro 2025
Suzano, de de

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Rusas

P.249.230 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS
Av.07/em 17 de outubro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante DJALMA ALMEIDA COSTA JÚNIOR, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 22/08/2025, 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 29/09/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 168.739,10 (V.V. R\$ 70.531,59). SELO DIGITAL:123620331000av573071m725w.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Rusas

P.249.230 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

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

Matricula

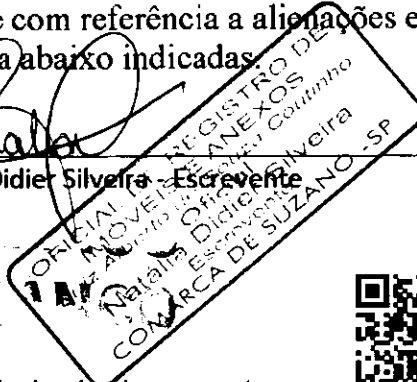
Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 99025 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.

Natalia Didier Silveira
Natalia Didier Silveira - Escrevente



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

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

1236203C3099025C16104925K



EM BRANCO

EM BRANCO

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
PESP... R\$ *8.60
Reg. Civil R\$ *2.33
Trib. Just R\$ *3.03
EDMP... R\$ *2.12
Al... R\$ *72.84

Certidão expedida às 16:11:27 horas do dia 21/10/2025

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

Código de controle de certidão:

Prenotação Nº 249230



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Pag.: 006/006

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 **05/06/2024** sob o número **249230** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99025 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV523578M625Y
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 99025 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV573071M725W
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 99025 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R573072M825U
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 99025 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R573073M925Q

* * * * *

SUZANO, 17 de outubro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	103,29
AVERBAÇÃO(ÕES)	317,81
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	42,22
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	463,32
EMOLUMENTOS DO ESTADO	131,69
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	67,89
SEFAZ Art. 19 § Unico	22,24
EMOLUMENTOS DO SINOREG	24,39
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	31,80
EMOLUMENTOS DO FEDMP	22,24
SUBTOTAL	763,57
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	212,16
DESP. POSTAL	481,33
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	1.457,06
DEPÓSITO EFETUADO	1.852,15
SALDO A RESTITUIR	395,09

PRENOTAÇÃO Nº : 249230

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12078

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>



1236203910249230PRENOT24K



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JMGUB-FRNQY-7Y643-LV8FK

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/JMGUB-FRNQY-7Y643-LV8FK>

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

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