



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: 123620.2.0095850-64

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
95.850

Ficha
01

Suzano, **03** de **novembro** de **2020**

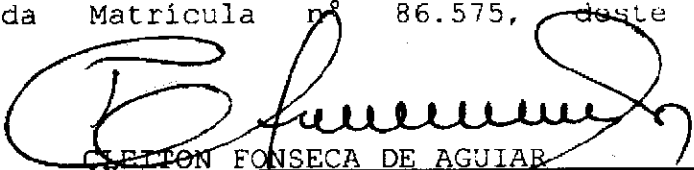
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 403, 4° Pavimento, do BLOCO 03, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DA SERRA", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsushita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, 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° 268, 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 Jesuino 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.

SUBSTITUTO:


CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.01/em 03 de novembro de 2020. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.09 lançado ao 01/10/2020, na Matrícula n° 86.575 (origem desta), a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA,

" Continua no Verso "

Apto: 403 Bl.: "03" - Mat. 86.575

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Suzano - SP

Para validar o documento e suas assinaturas acesse

123620 AA 0690394 0925

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

Matrícula
95.850Ficha
01

Verso

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\$ 14.062.524,00. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadoras: 1) 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 2) 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; e como construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Avaliação do imóvel: R\$ 23.437.540,00 (para fins do art. 1.484 do C.C.), nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo, para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças datado de 16/07/2020, 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.213.125

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.02/em 03 de novembro de 2020. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 31/07/2020, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 11.977/09, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca no valor de R\$ 14.062.524,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.213.125

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0095850-64

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
95.850

Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 03 de novembro de 2020

R.03/em 03 de novembro de 2020. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à ROGERIO MAIA DE VASCONCELOS, brasileiro, solteiro, nascido aos 12/06/1979, trabalhador dos serviços de proteção e segurança, exceto militar, RG 33.866.006-9-SSP/SP, CPF 278.283.318-94, residente e domiciliado na Rua Belmonte, 151, Jardim Piatã A, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 9.966,08, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 1.204,61 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 23/10/2020, às 13:35 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.213.125

CELESTON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

R.04/em 03 de novembro de 2020. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário ROGERIO MAIA DE VASCONCELOS, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 97.088,03, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DA SERRA", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 148.900,00, sendo R\$ 36.242,06 através de recursos próprios, R\$ 498,91 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 15.071,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de construção/legalização - 31/07/2023; Prazo de amortização - 360 meses; Taxa anual de juros - 5,00% Nominal

" Continua no Verso "

Apto: 403 Bl.: "03" - Mat. 86.575

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP
Documento assinado e suas assinaturas acesse hi

123620 AA 0690395 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse hi

Matrícula
95.850Ficha
02

Verso

e 5,1161% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial - R\$ 521,18, Seguro - R\$ 35,83, Total - R\$ 557,01; Vencimento do primeiro encargo mensal - 24/08/2020. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 164.760,00.

SUBSTITUTO:

P.213.125

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

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 **95.850**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.233.556

JÚLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 08 de dezembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 27/11/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 28.017.020.0055.
SELO DIGITAL:1236203e1000av564636m625v.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.340

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0095850-64

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
95.850

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 08 de dezembro de 2025

Av.07/em 08 de dezembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante ROGÉRIO MAIA DE VASCONCELOS, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 10/10/2025, 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 27/10/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 173.759,09 (V.V. R\$ 65.935,18). SELO DIGITAL:123620331000av579251m725o.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Karusal

P.261.340

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 95850 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
Natalia D. S. Silveira - Escrevente

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3095850C15530025X



Oficial... R\$ *44.20
Estado... R\$ *12.56
IPESP... R\$ *8.60
Reg. Civil... R\$ *2.33
Trib. Just... R\$ *3.03
FEDMP... R\$ *2.12
Tal... R\$ *72.84
LOS E CONTRIBUIÇÕES
COLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:53:12 horas do dia 10/12/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão:
Prenotação Nº 261340



09585010122025

Pag.: 005/005

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

123620 AA 0690396 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

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 **31/07/2025** sob o número **261340** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 95850 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV564636M625V
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 95850 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV579251M7250
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 95850 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R579252M825M

SUZANO, 08 de dezembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES).....	332,73
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	445,74
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	126,73
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	65,30
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	21,40
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	23,47
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	30,59
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	21,38
SUBTOTAL.....	734,61
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	237,10
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.082,77
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.397,71
SALDO A RESTITUIR.....	314,94

PRENOTAÇÃO Nº : 261340**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12112

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



1236203910261340PRENOT25J



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GDP4C-9HELG-4W4XE-FVBET

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/GDP4C-9HELG-4W4XE-FVBET>

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

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