

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: 123620.2.0100550-29

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**

GERAL

Matrícula

100.550

Ficha

01

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 01 de abril de 2022

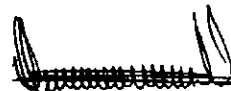
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 23, 3.º Pavimento, do BLOCO D, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL RIVERA", com acesso pela Estrada dos Fernandes, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa principal de 51,80m², área privativa acessória de 11,04m², área real privativa total de 62,84m², área de uso comum de 26,3846m², área total de 89,2246m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,006918, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 101. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 79.838, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 27.042.021, em maior área.

PROPRIETÁRIA: RIVERA S. ARAÚJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua Capitão Eugênio Macedo, 204, Sala 08, Vila Silva Teles, São Paulo-SP, CNPJ 29.088.159/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 (Incorporação Imobiliária) datado de 19/02/2020, da Matrícula n.º 79.838, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE **FAGS**

Av.01/em 01 de abril de 2022. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.06 lançado aos 05/11/2021, na Matrícula n.º 79.838 (origem desta), a proprietária RIVERA S. ARAÚJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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, o imóvel objeto desta (juntamente com outros), em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor

" Continua no Verso "

Apto: 23 Bl.: "D" - Mat. 79.838

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/JZE3Z-LEHSD-BRTKA-Y6TMT>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/H8QY6-JBLOG-ROXXS-X2JUT>.

Matrícula

100.550

Ficha

01

Verso

de R\$ 14.740.940,00. Comparecendo ainda neste ato como construtora/fiadora: CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, CNPJ 10.268.911/0001-58, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 01, Vila Silva Teles, São Paulo-SP. Avaliação do imóvel: R\$ 31.110.000,00 (art. 1.484 do Código Civil), nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo, para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças datado de 03/09/2021, 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.226.669 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
Av.02/em 01 de abril de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 16/03/2022, 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\$ 14.740.940,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.226.669 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
R.03/em 01 de abril de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária RIVERA S. ARAÚJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à DENIS HAUMER ORLANDO PINTO, brasileiro, empresário, RG 40.459.742-7-SSP/SP, CPF 366.536.798-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com GISELE RODRIGUES DE ABREU ORLANDO, brasileira, recepcionista, RG

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula

Ficha

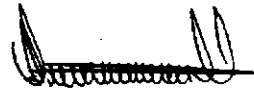
COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

100.550

02

Suzano, 01 de abril de 2022

40.459.535-2-SSP/SP, CPF 317.839.778-76, residentes e domiciliados na Rua Isabel Castanheda Mayer, 678, Parque Residencial Casabranca, Suzano-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 16.257,05, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 7.049,14 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 21/03/2022, às 15:45 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.226.669 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
R.04/em 01 de abril de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários DENIS HAUMER ORLANDO PINTO e sua mulher GISELE RODRIGUES DE ABREU ORLANDO, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 164.000,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL RIVERA", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 217.000,00, sendo R\$ 53.000,00 através de recursos próprios) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de construção/legalização - 32 meses; Prazo de amortização - 360 meses; Taxa anual de juros - 7,1600% Nominal e 7,3997% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial - R\$ 1.108,77, Tarifa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 36,00, Total - R\$ 1.169,77; Vencimento do primeiro encargo mensal - 18/04/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 217.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.226.669 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

"continua no verso"

Apto: 23 Bl.: "D" - Mat. 79.838

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/JZE3Z-L-EHSD-BRTKA-Y6TMT>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/H8QY6-JBLQG-RQXSS-X2JUT>.

Matrícula	Ficha
100.550	02
	Verso

Av.05/em 10 de maio de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL RIVERA", constante da Av.08 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.09, ambos da Matrícula nº 79.838, o citado empreendimento recebeu o nº 2.100, da Estrada dos Fernandes e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 100.550.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.247.359

JÚLLYO CÉSAR 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 27.042.021.0083.

SELO DIGITAL:1236203e1000av570687m626o.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.115

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

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

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários DENIS HAUMER ORLANDO PINTO e sua mulher GISELE RODRIGUES DE ABREU ORLANDO, já qualificados 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 ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que os

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
100.550Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

08 de janeiro de 2026

Suzano,

de

de

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 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 229.395,09 (V.V. R\$ 96.876,58). SELO DIGITAL:123620331000av582016m726p.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.115

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 100550 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>
1236203C3100550C16494226U



Ao Oficial... R\$ *45.88
Ao Estado... R\$ *13.04
Ao IPESP... R\$ *8.92
Ao Rec. 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 16:49:52 horas do dia 12/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

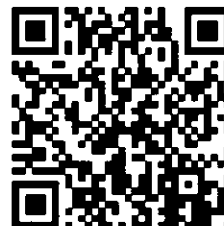
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 263115



10055012012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JZE3Z-LEHSD-BRTKA-Y6TMT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Leonardo Silva Alves De Medeiros (CPF ***.154.748-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/JZE3Z-LEHSD-BRTKA-Y6TMT>

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 **25/09/2025** sob o número **263115** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100550 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV570687M6260
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 100550 - (CONSOLIDAÇÃO)	123620331000AV582016M726P
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 100550 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583038M826I
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 100550 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583039M926E

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

f/ Leonardo Selva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS ESOREVENTE

REGISTRO(S)	131,28
AVERBAÇÃO(ÕES)	383,85
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	559,33
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	159,02
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	81,95
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	26,85
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	29,45
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	38,38
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	26,82
SUBTOTAL.....	921,80
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	1.032,86
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.006,50
SALDO A RECEBER.....	26,36

PRENOTAÇÃO Nº : 263115**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>



1236203910263115PRENOT25E

Emolumentos - Protocolo IN01462479C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 14:51:42	CPAGI2720806	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 930,23	✓
25/09/2025 14:19:36	CPAGI2514449	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓
2 registros					

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/H8QY6-JBLQG-RQXXS-X2JUT>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H8QY6-JBLQG-RQXXS-X2JUT

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/H8QY6-JBLQG-RQXXS-X2JUT>

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

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