

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: 123620.2.0096085-38

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

Matrícula
96.085

Ficha
01

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **28** de **dezembro** de **2021**

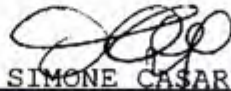
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 302, 3.º Pavimento, do BLOCO 15, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DA SERRA", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsushita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, 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.º 109, descoberta presa. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula n.º 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.º 86.575, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

PLDS

Av.01/em 28 de dezembro de 2021. (Remissão de Hipoteca)

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

" Continua no Verso "

Apto: 302 Bl.: "15" - Mat. 86.575

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/X3FAB-2XXJL-ZJ5P5-1NULD>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/5CXJE-PSKY8-V8MPD-AE8WR>.

Matrícula
96.085Ficha
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.224.514

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.02/em 28 de dezembro de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 13/12/2021, 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\$ 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.224.514

SIMONE CASARINI

PLDS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula
96.085Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

28

dezembro

2021

Suzano,

de

de

R.03/em 28 de dezembro de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à 1) SHIRLAYNA DE OLIVEIRA ANDRADE, brasileira, solteira, nascida aos 22/12/1992, assistente visual, RG 49.056.403-3-SSP/SP, CPF 435.945.128-86 e 2) FELIPE SEBASTIÃO FREIRES, brasileiro, solteiro, nascido aos 14/05/2000, promotor de vendas, RG 52.504.065-1-SSP/SP, CPF 494.115.468-11, residente e domiciliado na Rua Gilberto Napoleão da Silva, 15, Casa 01, Jardim Planalto, Suzano-SP, o imóvel objeto desta matrícula 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 20/12/2021, às 13:50 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.224.514

SIMONE CASARINI

PLDS

R.04/em 28 de dezembro de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) SHIRLAYNA DE OLIVEIRA ANDRADE e 2) FELIPE SEBASTIÃO FREIRES, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 123.695,69, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DA SERRA", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 162.400,00, sendo R\$ 36.169,31 através de recursos próprios e R\$ 2.535,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE;

" Continua no Verso "

Apto: 302 Bl.: "15"-Mat. 86.575

Matrícula
96.085Ficha
02

Verso

Prazo de construção/legalização - 26/10/2023; Prazo de amortização - 360 meses; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial - R\$ 781,84, Tarifa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 23,41, Total - R\$ 830,25; Vencimento do primeiro encargo mensal - 14/01/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 179.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.224.514

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 **96.085**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.233.556

JÚLIO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 05 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 12/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 28.017.020.0290. SELO DIGITAL:1236203e1000av563641m6263.

SUBSTITUTA:

P.261.017

SIMONE CASARINI

FAGS

" Continua na Ficha Nº 03 "

Matrícula
96.085

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **05** de **janeiro** de **2026**

Av.07/em 05 de janeiro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários **1) FELIPE SEBASTIÃO FREITAS** e **2) SHIRLAYNA DE OLIVEIRA ANDRADE**, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 19/12/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente, 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 10/12/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 189.431,41 (V.V. R\$ 65.935,18). SELO DIGITAL:123620331000av582445m726g.

SUBSTITUTA:

P.261.017


SIMONE CASARINI

FAGS

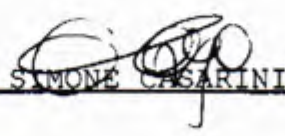
Av.08/em 29 de janeiro de 2026. (Erro Evidente)

Amparados pelo art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, procedo a presente averbação para constar a data correta da Av.07 desta matrícula, sendo **05 de janeiro de 2026** e não como constou.

SELO DIGITAL:1236203e1000av585498m826e.

SUBSTITUTA:

P.266.858


SIMONE CASARINI

FAGS

Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 96085 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.

Leonardo S.Alves de Medeiros - Escrevente

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3096085C102022263



Ao Oficial.: NIHIL
Ao Estado.: NIHIL
Ao IPESP.: NIHIL
Ao Reg.Civil NIHIL
Ao Trib.Just NIHIL
Ao FEDMP.: NIHIL
Total..... NIHIL
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:20:43 horas do dia 03/02/2026

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

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 266858



09608503022026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: X3FAB-2XXJL-ZJ5P5-LNULD

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/X3FAB-2XXJL-ZJ5P5-LNULD>

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 **27/01/2026** sob o número **266858** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA Nº 96085 - (ERRO EVIDENTE)

1236203E1000AV585498M826E

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

SUZANO, 29 de janeiro de 2026

p/ Leonardo Selva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	0,00
AVERBAÇÃO (ÕES)	0,00
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	0,00
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	0,00
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	0,00
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	0,00
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	0,00
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	0,00
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	0,00
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	0,00
SUBTOTAL.....	0,00
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	0,00
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	0,00
DEPÓSITO EFETUADO.....	0,00
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 266858

Interessado : CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SUZANO

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.145

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>



1236203910266858PRENOT26L

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 **27/01/2026** sob o número **266858** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA Nº 96085 - (ERRO EVIDENTE)

1236203E1000AV585498M826E

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

SUZANO, 29 de janeiro de 2026

p/ Leonardo S. Cibas
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	0,00
AVERBAÇÃO(ÕES).....	0,00
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	0,00
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	0,00
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	0,00
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	0,00
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	0,00
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	0,00
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	0,00
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	0,00
SUBTOTAL.....	0,00
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	0,00
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	0,00
DEPÓSITO EFETUADO.....	0,00
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 266858

Interessado : CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SUZANO

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.145

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>



1236203910266858PRENOT26L



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5CXJE-PSKY8-V8MPD-AE8WR

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

Karla Cristina Amorim De Moraes (CPF ***.234.288-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/5CXJE-PSKY8-V8MPD-AE8WR>

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

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