

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: 123620.2.0099074-92

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
 GERAL

Matrícula

99.074

Ficha

01

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 17 de **fevereiro** de **2023**

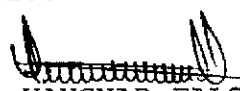
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 304, 3° Pavimento, do BLOCO 06, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO CEARÁ", com acesso pela Estrada Takashi Kobata, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim 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° 409, 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° 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° 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° 83.933, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.01/em 17 de fevereiro de 2023. (Remissões)

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

" Continua no Verso "

Apto: 304 - Bloco: "06" - Mat. 83.933

Matricula

99.074

Ficha

01

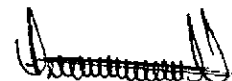
Verso

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.29 lançado ao 01/04/2022, 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\$ 15.473.915,90, que objetiva financiar a construção de 128 unidades autônomas, distribuídas em 08 Blocos (05 à 12) denominado de Módulo III do empreendimento RESIDENCIAL SALINAS DO CEARÁ. As cláusulas e condições, constam do instrumento que ensejou o referido registro.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.235.365 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
Av.02/em 17 de fevereiro de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 20/01/2023, 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\$ 15.473.915,90 (inclusive outros), objeto do item "C" da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.235.365 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
99.074Ficha
02

Suzano, 17 de fevereiro de 2023

Apto: 304 - Bloco: "06" - Mat. 83.933

R.03/em 17 de fevereiro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à 1) KAUÃ SANTOS ZARZAS BELTRAN, brasileiro, solteiro, nascido aos 24/12/2003, agente administrativo, RG 52.607.585-5-SSP/SP, CPF 543.552.518-70, residente e domiciliado na Rua Joaquim Ferreira dos Santos, 59, Casa 4, Tanque Caio, Ribeirão Pires-SP e 2) NICOLE SIQUEIRA, brasileira, solteira, nascida aos 05/07/2004, agente administrativo, RG 54.328.761-0-SSP/SP, CPF 531.749.668-33, residente e domiciliada na Rua Santa Fé, 39, Ponte Seca, Ribeirão Pires-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 8.557,40, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 4.893,05 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 10/02/2023, às 08:40 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.235.365 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAPS

R.04/em 17 de fevereiro de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) KAUÃ SANTOS ZARZAS BELTRAN e 2) NICOLE SIQUEIRA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$150.247,38, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Ceará, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 197.400,00, sendo R\$ 40.965,62 através de recursos próprios e R\$ 6.187,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União;

"Continua no Verso "

Matrícula

99.074

Ficha

02

Verso

Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 31 meses; Taxa anual de juros - 6,00% Nominal e 6,1677% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 900,80, Tarifa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 23,59, Total - R\$ 949,39; Vencimento do primeiro encargo mensal - 25/02/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 207.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

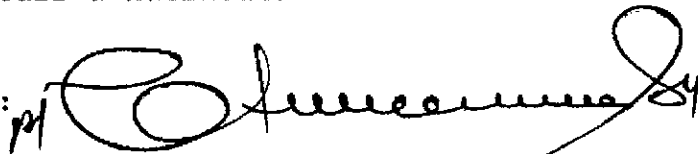

P.235.365

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

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 **99.074**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:


P.244.032

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 08 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 22/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 59.119.045.0092.

SELO DIGITAL:1236203e1000av565109m626z.

SUBSTITUTA:


P.261.507

SIMONE CESARINI

FAGS

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
99.074Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

08 de janeiro de 2026

Suzano, de de

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 1) KAUAN SANTOS ZARZAS BELTRAN e 2) NICOLE SIQUEIRA, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 27/10/2025, 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 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 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 215.505,30 (V.V. R\$ 70.531,59).

SELO DIGITAL:123620331000av581980m726d.

SUBSTITUTA:

P.261.507

SINONE CAVARINI

FAGS

Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 99074 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.

 Sílvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
 1236203C3099074C17165126A



Ao Oficial... R\$ *45.88
 Ao Estado... R\$ *13.04
 Ao IPESP... R\$ *8.92
 Ao Reg. Civil R\$ *2.41
 Ao Trib. Just R\$ *3.15
 Ao FEDMP... R\$ *2.20
 Total... R\$ *75.60
 SELÓS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 17:17:15 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 261507



09907412012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6W2J6-9AQ2J-NNYRK-8ZFEG

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/6W2J6-9AQ2J-NNYRK-8ZFEG>

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 **06/08/2025** sob o número **261507** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99074 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV565109M626Z
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 99074 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV581980M726D
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 99074 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583032M826U
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 99074 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583033M926Q

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

Silvia Aparecida dos Santos Cibas
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	115,32
AVERBAÇÃO(ÕES)	366,72
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	526,24
EMOLUMENTOS DO ESTADO	149,61
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	77,11
SEFAZ Art. 19 § Unico	25,26
EMOLUMENTOS DO SINOREG	27,71
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	36,11
EMOLUMENTOS DO FEDMP	25,24
SUBTOTAL	867,28
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	111,06
DESP. POSTAL	1.225,32
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	2.203,66
DEPÓSITO EFETUADO	2.203,66
SALDO A RECEBER	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 261507**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.131

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>



1236203910261507PRENOT255



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3G2BT-5KFCC-JX5NZ-94MST

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/3G2BT-5KFCC-JX5NZ-94MST>

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

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