



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: 123620.2.0100891-73

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL**

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

100.891

01

Suzano, **23** de **novembro** de **2022**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 503, 5.º Pavimento, do BLOCO 09, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsuhita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 40,8250m², área comum de 64,9797m² (sendo 5,4783m² de área coberta, 49,4514m² 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 334, tipo padrão, descoberta presa, perfazendo a área total de 105,8047m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002606650. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 86.574, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.019, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, 505, Sala S, Nova Campinas, Campinas-SP, CNPJ 36.115.717/0001-26.

REGISTRO ANTERIOR: R.07 (Incorporação Imobiliária) datado de 04/11/2021, da Matrícula n.º 86.574, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VAGNAR FALCHETTE

MDS

Av.01/em 23 de novembro de 2022. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

a) Pela Av.02 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula n.º 86.574 (origem desta), consta devidamente descrita uma **ÁREA DE RECUPERAÇÃO**, de 11.085,81m²;

b) Pela Av.03 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula n.º 86.574 (origem desta), o **TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** n.º 67055/2013, foi CUMPRIDO, por constatação feita em vistoria realizada aos 04/09/2019, conforme requerimento datado de 27/09/2019, complementado pela Carta 294/19/CLM, expedida aos 26/09/2019 pela CETESB, extraída do processo n.º 000002610067/2013; e

" Continua no Verso "

Apto: 503 - Bloco: "09" - Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano-SP
Para validar o documento e suas assinaturas acesse ht

123620 AA 0690391 0925
Documento assinado no Assinador ONR.

Matrícula

Ficha

100.891

01

Verso

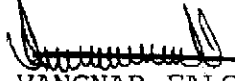
c) Pelo R.10 lançada aos 12/09/2022, Matrícula nº 86.574 (origem desta), a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL À TERCEIROS, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, 220 unidades autônomas, distribuídas em 11 Blocos (Blocos 07 à 12, 15 à 19), denominado Módulo II do empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 27.446.730,17, que objetiva a construção do citado empreendimento, Origem dos recursos - FGTS/PCVA; Sistema de amortização - SAC; Prazo total: Construção/legalização - 36 meses, Amortização - 24 meses; Taxa anual de juros - 8,0000% Nominal e 8,3000% Efetiva. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora: PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., com sede na Avenida Barão Homem de Melo, 2.222, 8º andar, Sala 802, Letra A, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.409.834/0001-55 e como fiadora/construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 08.343.492/0001-20. Avaliação do imóvel: R\$ 38.720.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.285  VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS
Av.02/em 23 de novembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 24/10/2022, 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\$ 27.446.730,17 (inclusive outros), objeto da Av.01 - item "c" desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.285  VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS
R.03/em 23 de novembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à WENDEL BEZERRA, brasileiro, solteiro, nascido aos 18/03/2002, agente administrativo, RG 62.180.977-9-SSP/SP, CPF 506.974.828-98, residente e

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Matrícula

Ficha

100.891

02

Suzano, 23 de novembro de 2022

domiciliado na Avenida Francisco de Santa Maria, 525, A, Parque Colonial, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 12.642,25, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 1.473,81 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 11/11/2022, às 15:38 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.285 VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS
R.04/em 23 de novembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário WENDEL BEZERRA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 118.274,67, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 188.200,00, sendo R\$ 53.989,33 através de recursos próprios e R\$ 15.936,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 33 meses; Taxa anual de juros - 5,00% Nominal e 5,1161% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 634,92, Seguro - R\$ 19,44, Total - R\$ 654,36; Vencimento do primeiro encargo mensal - 23/11/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 175.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.285 VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS

Av.05/em 18 de junho de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES**", constante da Av.11 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.12, ambos da Matrícula n.º 86.574, o citado empreendimento recebeu o n.º 50, da Estrada Matsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n.º 100.891.

" Continua no Verso "

Apto: 503 - Bloco: "09" - Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0690392 0925

Comarca de Suzano - SP
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

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

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

1236203C3100891C155201255

Matrícula
100.891

Ficha
02

Verso

SELO DIGITAL:1236203e1000av525243m524j.

SUBSTITUTO:

P.248.949

CLETON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

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

Pelo requerimento datado de 01/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 28.017.019.0179.

SELO DIGITAL:1236203e1000av564458m625t.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.268

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

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 WENDEL BEZERRA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 14/10/2025, 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 07/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 182.429,59 (V.V. R\$ 66.246,57). SELO DIGITAL:123620331000av579249m7259.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.268

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS



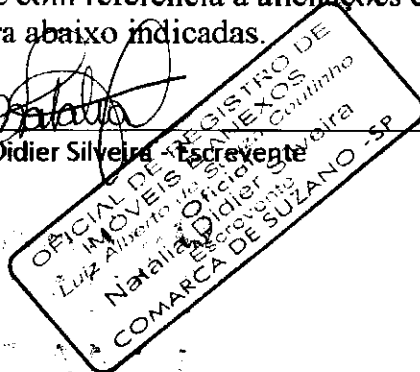
REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **100891** 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 - Escrevente



Ao Oficial : R\$ *44.20
Ao Estado : R\$ *12.56
Ao IPESP : R\$ *8.60
Ao Reg. Civil : R\$ *2.33
Ao Trib. Just : R\$ *3.03
Ao FEDMP : R\$ *2.12
Total : R\$ *72.84
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

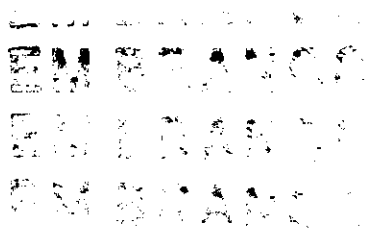
Certidão expedida às 15:52:10 horas do dia 10/12/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 261268



10089110122025

Selo Digital nº 1236203C3100891C155212252



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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 **29/07/2025** sob o número **261268** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100891 - (CONTRIBUTNTE)	1236203E1000AV564458M625T
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 100891 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV579249M7259
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 100891 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R579250M825Q

* * * * *

SUZANO, 08 de dezembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	83,13
AVERBAÇÃO(ÕES).....	332,73
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	460,06
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	130,85
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	67,40
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	22,08
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	24,23
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	31,57
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	22,06
SUBTOTAL.....	758,25
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	249,76
FOLHAS ADICIONAIS.....	47,16
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.119,07
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.119,27
SALDO A RESTITUIR.....	0,20

PRENOTAÇÃO Nº : 261268

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>



1236203910261268PRENOT253



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: V82EZ-5CGW7-P39M2-472TW

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/V82EZ-5CGW7-P39M2-472TW>

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

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