

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: 123620.2.0100834-50

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

CNS 12362-0
— Registro de Imóveis —

Matrícula Ficha
188.834 01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 27 de setembro de 2023

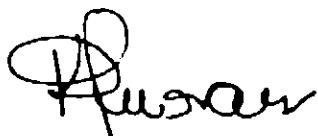
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 102 - Adaptável para PCD, 1.º Pavimento (Térreo), do BLOCO 07, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsuhita, perímetro urbano deste 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, 49,1514m² 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 19, tipo padrão, descoberta livre, 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:


KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.01/em 27 de setembro de 2023. (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;

" Continua no Verso "

Apto: 102 - Bloco: "07" - Mat. 86.574

Matrícula	Ficha
100.834	01
	Verso

b) Pela Av.03 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula nº 86.574 (origem desta), o **TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** nº 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 nº 000002610067/2013; e

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.241.567

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula	Ficha
100.834	02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 27 de setembro de 2023

Av.02/em 27 de setembro de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 06/09/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 14.620/23, 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.241.567 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS
R.03/em 27 de setembro de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à LUCIANO SOARES SILVA, brasileiro, solteiro, nascido aos 25/09/1986, agente administrativo, RG 45.837.017-4-SSP/SP, CPF 354.039.628-40, residente e domiciliado na Rua América do Sul, 972, Parque das Américas, Mauá-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\$ 1.568,76 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 19/09/2023, às 14:02 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.241.567 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS
R.04/em 27 de setembro de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário LUCIANO SOARES SILVA, já qualificado, ALIENOU

" Continua no Verso "

Apto: 102 - Bloco: "07" - Mat. 86.574

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/HI8CA-2Q7PM-X7ZQJ-P8SU9>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/C7LMG-GC2VH-HA6BT-ST4JM>.

Matrícula

Ficha

100.834

02

Verso

FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 142.115,38, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 221.928,78, sendo R\$ 41.669,40 através de recursos próprios, R\$ 25.144,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 13.000,00 através do valor da subvenção FPHIS) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 420 meses; Prazo de construção - 14/07/2025; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,3743% Nominal e 0,3750% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 672,57, Seguro - R\$ 36,63, Total - R\$ 709,20; Vencimento do primeiro encargo mensal - 06/10/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 221.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.241.567

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

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 nº 86.574, o citado empreendimento recebeu o nº 50, da Estrada Matsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 100.834. SELO DIGITAL:1236203e1000av525186m524b.

SUBSTITUTO:

P.248.949

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"CONTINUA NA FICHA 03"

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL**

— Registro de Imóveis —

Matrícula
100.834

Folha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

12 de **janeiro** de **2026**
Suzano, de de

Av.06/em 12 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 29/12/2025, complementado pelo Extrato de IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 28.017.019.0122.

SELO DIGITAL:1236203e1000av564378m626r.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.240 **KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS**

Av.07/em 12 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante LUCIANO SOARES DA SILVA MORENO, já qualificado, aos 21, 22 e 23/10/2025, através de edital e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 11/11/2025, 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 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 28/11/2025, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 226.860,80 (V.V. R\$ 66.259,13). SELO DIGITAL:123620331000av583390m726m.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.261.240 **KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS**

Matrícula _____ Ficha _____
Vencimento _____

Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 100834 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>
1236203C3100834C170513262



Ao Oficial... R\$ 44,20
Ao Estado... R\$ 12,56
Ao IPESP... R\$ 8,60
Ao Rec. Civil... R\$ 2,33
Ao Trib. Just... R\$ 3,03
Ao FPDND... R\$ 2,12
Total... R\$ 72,84
RECOLHIDOS POR VERBA

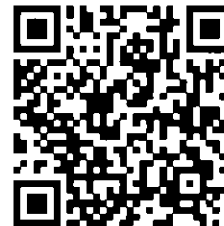
Certidão expedida às 17:05:34 horas do dia 14/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prontuação Nº 261240



10083414012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HL9CA-2Q7PM-X7ZQU-P9SU9

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/HL9CA-2Q7PM-X7ZQU-P9SU9>

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 **28/07/2025** sob o número **261240** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100834 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV564378M626R
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 100834 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV583390M726M
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 100834 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583391M826K

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

SUZANO, 12 de janeiro de 2026

p/ Leonardo Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS OLIVEIRA, ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES).....	383,85
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	496,86
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	141,26
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	72,80
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,85
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	26,16
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	34,09
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,83
SUBTOTAL.....	818,85
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	567,13
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.497,04
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.496,98
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 261240**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12133

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://assidigital.tjsp.jus.br>



1236203910261240PRENOT25L



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C7LMG-GC2VH-HA6BT-ST4JM

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/C7LMG-GC2VH-HA6BT-ST4JM>

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

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