

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: 123620.2.0098630-66

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

98.630

Ficha

01

Suzano, 27 de julho de 2021

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 304, 3.º Pavimento, do BLOCO 11, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SENNA", com acesso pela Estrada Santa Mônica, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 43,0500m2, área comum de 50,0525m2 (sendo 9,0514m2 de área coberta, 30,6511m2 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 385, tipo padrão, descoberta presa, perfazendo a área total de 93,1025m2, correspondendo a fração ideal no solo de 0,002351506. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 88.210, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 27.044.001, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Ermano Marchetti, 1.435, Sala 01, 12.º andar, Água Branca, São Paulo-SP, CNPJ 37.563.880/0001-14.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 (Incorporação Imobiliária) datado de 15/12/2020 e Av.05 (Retificação de Incorporação Imobiliária), datada de 30/03/2021, ambos da Matrícula n.º 88.210, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE **FAGS**

Av.01/em 27 de julho de 2021. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.06 lançado aos 28/05/2021, na Matrícula n.º 88.210 (origem desta), a proprietária/devedora MRV XC 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, a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros apartamentos que integram o Módulo I, composto por 08 Blocos (07 à 14), do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SENNA", em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 16.665.600,00. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora/construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1.º andar,

" Continua no Verso "

Apto: 304 Bl.: 11 - Mat. 88.210

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/8YZWB-3QR4G-3G8XU-WSQSE>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/757BS-M3XPP-75UC8-RFPZX>.

Matrícula	Ficha
98.630	01
Verso	

Estoril, Belo Horizonte-MG. Avaliação: R\$ 27.776.000,00, nos termos do instrumento particular datado de 29/12/2020, 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.219.506 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
Av.02/em 27 de julho de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 17/02/2021, 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\$ 16.665.600,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.506 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
R.03/em 27 de julho de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à MAIARA FERNANDA DE MOURA MATOS, brasileira, divorciada, analista de laboratório, RG 56.347.524-9-SSP/SP, CPF 074.004.324-27, residente e domiciliada na Rua Edmund Gerke, 120, Bloco A, Apto. 44, Jardim Bela Vista, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 24.079,43, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 3.822,14 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 02/07/2021, às 16:02 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.506 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS
R.04/em 27 de julho de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MAIARA FERNANDA DE MOURA MATOS, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 130.769,51,

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

98.630

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 27 de julho de 2021

contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Senna, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 167.240,60, sendo R\$ 24.027,66 através de recursos próprios, R\$ 11.176,43 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 2.535,00 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 - 30/01/2023; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 826,55, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 27,35, Total - R\$ 878,90; Vencimento do primeiro encargo mensal - 18/03/2021. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 180.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.219.506

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.05/em 04 de janeiro de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SENNA**", constante da Av.16 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.17, ambos da Matrícula n° 88.210, o citado empreendimento recebeu o n° 751, da Estrada Santa Mônica e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° **98.630**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.244.031

JULLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 03 de fevereiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 12/01/2026, complementado pela Certidão de Valor Venal n° 640/2026, expedida aos 22/01/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 27.044.004.0212. SELO DIGITAL:1236203e1000av570221m626e.

" Continua no Verso "

Apto: 304 Bl.: 11 - Mat. 88.210

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/8Y8WB-3QR4G-3G8XU-WSQSE>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/757BS-M3XPP-75UC8-RFPZX>.

Matrícula	Ficha
98.630	02
Verso	

SUBSTITUTA:

P.262.969

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.07/em 03 de fevereiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante MAIARA FERNANDA DE MOURA MATOS, já qualificada e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 25/11/2025 e Certidão de Re-Ratificação datada de 19/01/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivadas 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 a devedora 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 29/12/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 190.489,59 (V.V. R\$ 91.625,34). SELO DIGITAL:123620331000av586196m726b.

SUBSTITUTA:

P.262.969

SIMONE CASARINI

FAGS

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3098630C16400326U

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 **98630** 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



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
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:40:11 horas do dia 05/02/2026

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

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 262969



09863005022026

Selo Digital nº 1236203C3098630C16401226V



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8YZWB-3QR4G-3G8XU-WSQSE

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/8YZWB-3QR4G-3G8XU-WSQSE>

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

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

INTERINO - MARIA DE FATIMA DA SILVA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **23/09/2025** sob o número **262969** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 98630 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV570221M626E
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 98630 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV586196M726B
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 98630 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R586197M8269

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

SUZANO, 03 de fevereiro de 2026

p/ Leonardo Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES)	366,72
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	479,73
EMOLUMENTOS DO ESTADO	136,39
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	70,29
SEFAZ Art. 19 § Unico	23,03
EMOLUMENTOS DO SINOREG	25,26
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	32,92
EMOLUMENTOS DO FEDMP	23,01
SUBTOTAL	790,63
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	111,06
DESP. POSTAL	237,18
FOLHAS ADICIONAIS	23,58
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	1.138,87
DEPÓSITO EFETUADO	1.138,73
SALDO A RECEBER	0,14

PRENOTAÇÃO Nº : 262969**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12148

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO ACORDO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.

Data : ____/____/____.

Nome _____, 1236203910262969PRENOT25M

Assinatura _____

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 757BS-M3XPP-75UC8-RFPZX

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

Maria De Fatima Da Silva (CPF ***.969.268-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/757BS-M3XPP-75UC8-RFPZX>

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

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