



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: 123620.2.0100282-57

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

100.282

01

Suzano, 03 de julho de 2023

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 13, 1.º Pavimento, do BLOCO 26, do empreendimento denominado "VILA RAVENA", com acesso pela Rua Mitsuharu Matsushita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 41,740m², área de uso comum de 55,304m² (sendo 6,717m² de área comum coberta e 48,587m² de área comum descoberta), área total edificada de 48,457m², a área total de 97,044m² e fração ideal no solo de 0,002083, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada nas partes de uso comum do Condomínio. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula n.º 85.370 desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.018, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Boa Vista, 280, Pavimentos 8.º e 9.º, Centro, São Paulo-SP, CNPJ 09.625.762/0001-58.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (Incorporação Imobiliária) datado de 22/09/2021, da Matrícula n.º 85.370, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE **LSAM**

Av.01/em 03 de julho de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** pela Av.01 lançada aos 19/06/2019, na Matrícula n.º 85.370 (origem desta), consta devidamente descrita um **COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA AMBIENTAL**, com uma área de 4.452,92m²; **B)** Pela Av.03 lançada aos 08/10/2019, na Matrícula n.º 85.370 (origem desta), consta o **cumprimento do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** n.º 67055/2013, objeto do item "A"; e **C)** Pelo R.13 lançado aos 21/01/2022, na Matrícula n.º 85.370 (origem desta), a proprietária TENDA

" Continua no Verso "

Apto: 13 - Bloco: "26" - Mat. 85.370

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Matrícula

100.282

Ficha

01

Verso

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS 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 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 13.572.744,40, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 20/12/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.070

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

Av.02/em 03 de julho de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 21/06/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MPV 1.162/23, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 13.572.744,40 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.070

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

R.03/em 03 de julho de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à 1) BRENO CESAR QUEIROZ DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido aos 16/05/2001, estoquista, RG 50.252.138-7-SSP/SP, CPF 473.726.358-37 e 2) BRUNA NEVES PETRONILHO, brasileira, solteira, nascida aos 13/04/2003, auxiliar de loja, RG 56.846.241-5-SSP/SP, CPF 506.299.698-84, ambos residentes e domiciliados na Rua

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0100282-57

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

100.282

02

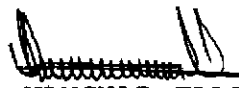
Suzano, 03 de julho

de 2023

Yoshimi Kubota, 279, Jardim Esperança, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 22.395,83, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 909,53 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 28/06/2023, às 13:28 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.070


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

R.04/em 03 de julho de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) BRENO CESAR QUEIROZ DOS SANTOS e 2) BRUNA NEVES PETRONILHO, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 143.953,28, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 209.080,48, sendo R\$ 44.121,20 através de recursos próprios, R\$ 8.006,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 13.000,00 através de subvenção FPHIS); Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 11/03/2025; Taxa anual de juros - 6,00% Nominal e 6,1677% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4988% Nominal e 0,5000% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 863,07, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 22,00, Total - R\$ 910,07; Vencimento do primeiro encargo mensal - 22/07/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.070


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

continua no verso

Apto: 13 - Bloco: "26" - Mat. 85.370

Matrícula

100.282

Ficha

02

Verso

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

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**VILA RAVENA**", constante da Av.17 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.18, ambos da Matrícula nº 85.370, o citado empreendimento recebeu o nº 140, da Rua Mitsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 100.282.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 27 de outubro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 20/10/2025, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários 1) BRENO CÉSAR QUEIROZ DOS SANTOS e 2) BRUNA NEVES PETRONILHO, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 03/09/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, 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 23/09/2025, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 195.670,77 (V.V. R\$ 125.408,20 proporcional). SELO DIGITAL:123620331000av558525m625k.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.259.361

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3100282C14584825K

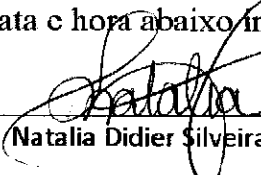


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 100282 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

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO



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 VERRA

Certidão expedida às 14:58:58 horas do dia 30/10/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 259361



10028230102025

Selo Digital nº 1236203C3100282C14585925H

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

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 **22/05/2025** sob o número **259361** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100282 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV558525M625K
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 100282 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R573271M725U
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 100282 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R573274M825M

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

SUZANO, 27 de outubro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - 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.....	474,20
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	1.452,54
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.452,54
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 259361**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.084

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>



1236203910259361PRENOT259



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 54KM8-KBY67-NS2TP-5J3UZ

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/54KM8-KBY67-NS2TP-5J3UZ>

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

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