



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: 123620.2.0083312-42

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2** **REGISTRO**  
**GERAL**

**— Registro de Imóveis —**

**COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO**

Matrícula  
**83.312**

Ficha  
**01**

Suzano, 23 de janeiro

de 2017

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno pelo APARTAMENTO n.º 302, 3.º Pavimento, do BLOCO 02, do empreendimento Condomínio PARQUE SINTONIA, com acesso pela Rua Manoel Alabarce Lopes, n.º 100, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, contendo a área privativa coberta de 42,8700m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem) de 10,3500m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 30,9463m<sup>2</sup>, área real total de 84,1663m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,005178844, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem, de tamanho média, n.º 183, localizada no pavimento térreo descoberta livre. Referido edifício encontra-se em construção em terreno descrito na Matrícula n.º 46.330 desta Serventia.

**CONTRIBUINTE:** 26.157.001, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1.º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.10 (Incorporação Imobiliária) datado de 24/08/2016, da Matrícula n.º 46.330, deste Registro Imobiliário.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 23 de janeiro de 2017. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que conforme R.13 datado de 17/11/2016, na Matrícula n.º 46.330 (origem desta), a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede

" Continua no Verso "

Mat. 46.330 bloco 02 apto 302

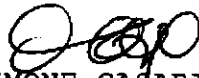
Matrícula  
83.312Ficha  
01  
Verso

no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 25.780.464,13, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 30/09/2016, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**P.185.726  
SIMONE CASARINIFAGS

Av.02/em 23 de janeiro de 2017. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 26/12/2016, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 11.977/09, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca no valor de R\$ 25.780.464,13 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**P.185.726  
SIMONE CASARINIFAGS

R.03/em 23 de janeiro de 2017. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à CARLOS HENRIQUE FRAZAO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido aos 13/07/1993, trabalhador de fabricação de papel e papelão, RG 488574328-SSP/SP, CPF 419.372.328-32, residente e domiciliado na Rua Gerônimo Maziero, 100, Vila Jaú, Poá-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 15.277,58, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0083312-42

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

83.312

02

Suzano, 23 de janeiro de 2017

198,83 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.185.726

  
SIMONE CASARINI

FAGS

R.04/em 23 de janeiro de 2017. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário CARLOS HENRIQUE FRAZÃO DE SOUZA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 104.493,21, contraída junto à credora para a construção do Condomínio denominado Parque Sintonia, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 152.035,00, sendo R\$ 32.538,72 através de recursos próprios, R\$ 5.531,07 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 9.472,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - TABELA PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 37 meses; Taxa anual de juros - 5,5000% Nominal e 5,6409% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 593,30, Seguro - R\$ 23,16, Total - R\$ 616,46; Vencimento do primeiro encargo mensal - 01/02/2017. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 174.100,00. Demais cláusulas e condições, constantes do contrato.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.185.726

  
SIMONE CASARINI

FAGS

"CONTINUA NO VERSO"

mat.46.330 bloco 02 apto 303

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Suzano - SP

123620-AA 9679528-0825  
Assinador ONR. Para validar o documento e  
acessar https://www.spreg.br/

|           |       |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 83.312    | 02    |
|           | Verso |

Av.05/em 06 de agosto de 2018. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**PARQUE SINTONIA**", constante da Av.16 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.17, ambos da Matrícula nº 46.330, o citado empreendimento recebeu o nº 100, da Rua Manoel Alabarce Lopes e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **83.312**.

**SUBSTITUTO:**

P.196.618

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.06/em 11 de setembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 01/09/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 26.157.001.0026.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.243.937

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.07/em 11 de setembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante CARLOS HENRIQUE FRAZÃO DE SOUZA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 17/07/2025, 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

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0083312-42

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula  
83.312

Ficha  
03

Suzano, 11 de setembro de 2025

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, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 175.654,46 (V.V. R\$ 83.999,36).

ESCREVENTE AUTORIZADA:

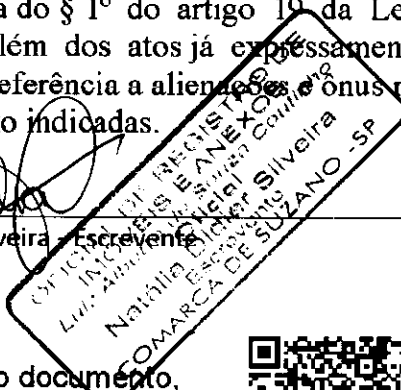
P.243.937

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

**Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.**

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 83312 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



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

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

1236203C3083312C15162925R



EM BRANCO  
EM BRANCO  
EM BRANCO  
EM BRANCO  
EM BRANCO  
EM BRANCO  
EM BRANCO

Oficial... R\$ \*44.20  
Estado... R\$ \*12.56  
IPESP... R\$ \*8.60  
Rec.Civil R\$ \*2.33  
Trib.Just R\$ \*3.03  
FEDMP... R\$ \*2.12  
Tal... R\$ \*72.84  
LOS E CONTRIBUIÇÕES  
COLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:16:55 horas do dia 16/09/2025  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").  
Código de controle de certidão :  
Prenotação Nº 243937



08331216092025

Pag.: 005/005

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620AA 0679529 0825 Assinador ONR. Para validar o documento e gerar o código de acesso https://selodigital.tjsp.jus.br

[illegible]

**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 **11/12/2023** sob o número **243937** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

|                                                                  |                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 83312 - (CONTRIBUINTE)                | 1236203E1000AV500829M6252 |
| AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 83312 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) | 123620331000AV569379M7256 |
| REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 83312 - (NOTIFICAÇÃO)                  | 1236203B10000R569380M825N |

\* \* \* \*  
\* \* \* \*  
\* \* \* \*  
\* \* \* \*

SUZANO, 11 de setembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVA - ESCRIVENTE



|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| REGISTRO(S) .....                | 63,66    |
| AVERBAÇÃO (ÕES) .....            | 339,38   |
| ABERTURA(S) .....                | 0,00     |
| CERTIDÃO (ÕES) .....             | 40,91    |
| EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO .....    | 443,95   |
| EMOLUMENTOS DO ESTADO .....      | 126,19   |
| SEFAZ Art. 19 L. 11.331 .....    | 65,06    |
| SEFAZ Art. 19 § Unico .....      | 21,31    |
| EMOLUMENTOS DO SINOREG .....     | 23,37    |
| EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL .....    | 30,46    |
| EMOLUMENTOS DO FEDMP .....       | 21,31    |
| SUBTOTAL .....                   | 731,65   |
| VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO ..... | 0,00     |
| DILIGÊNCIA .....                 | 102,78   |
| DESP. POSTAL .....               | 2.168,92 |
| FOLHAS ADICIONAIS .....          | 21,84    |
| MICRO-FILME .....                | 12,16    |
| TOTAL .....                      | 3.003,35 |
| DEPÓSITO EFETUADO .....          | 3.073,93 |
| SALDO A RESTITUIR .....          | 70,58    |

**PRENOTAÇÃO Nº : 243937**

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12052

**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>



1236203910243937PRENOT230



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: K8R38-CXACZ-FN7TL-UUU33

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/K8R38-CXACZ-FN7TL-UUU33>

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

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