



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: 123620.2.0100157-44

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

100.157

01

Suzano, 09 de março de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 22, 2.º Pavimento, do BLOCO 18, 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.

SUBSTITUTO:

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.01/em 09 de março de 2022. (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.12 lançado aos 30/11/2021, na

" Continua no Verso "

Apto: 22 Bl.: "18"-Mat. 85.370

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

123620 AA 0692880 0925

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://atendimento.onr.gov.br/>

Matrícula

100.157

Ficha

01

Verso

Matrícula nº 85.370 (origem desta), a proprietária TENDA 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\$ 17.991.979,91, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 29/10/2021, 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.

SUBSTITUTO:

P.226.199 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS
Av.02/em 09 de março de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 14/02/2022, 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\$ 17.991.979,91 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.226.199 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS
R.03/em 09 de março de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à 1) FELIPE PORFÍRIO DE DEUS, brasileiro, solteiro, nascido aos 10/02/1994, estivador, RG 42.783.522-7-SSP/SP, CPF 446.220.888-94 e 2) MARIA APARECIDA DE SOUZA, brasileira, solteira, nascida aos 07/10/1983, RG

" Continua na Ficha Nº 02 "

COPIA COPIA



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0100157-44

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 (REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

100.157

02

09 de março de 2022

Suzano,

de

de

42.001.256-4-SSP/SP, CPF 352.364.678-29, ambos residentes e domiciliados na Rua Nossa Senhora Aparecida, 99, Vila Fátima, Suzano-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\$ 771,93 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 07/03/2022, às 11:17 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.226.199

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.04/em 09 de março de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) FELIPE PORFÍRIO DE DEUS e 2) MARIA APARECIDA DE SOUZA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 140.307,68, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 175.384,60, sendo R\$ 31.134,20 através de recursos próprios, R\$ 1.226,72 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 2.716,00 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 - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 886,83, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 29,67, Total - R\$ 941,50; Vencimento do primeiro encargo mensal - 15/03/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

SUBSTITUTO:

P.226.199

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"continua no verso"

Apto: 22 Bl.: "18" - Mat. 85.370

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Suzano - SP

123620 AA 0692881 0925
Documento assinado no Assinador QNR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://>

Matrícula

100.157

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 100.157.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JULLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 22 de dezembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 15/12/2025, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários 1) FELIPE PORFÍRIO DE DEUS e 2) MARIA APARECIDA DE SOUZA, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 23/10/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta 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 14/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 200.164,59 (V.V. R\$ 125.408,20 proporcional). SELO DIGITAL:123620331000av567360m625t.

SUBSTITUTA:

P.262.314

SIMONE CASARINI

FAGS

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



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

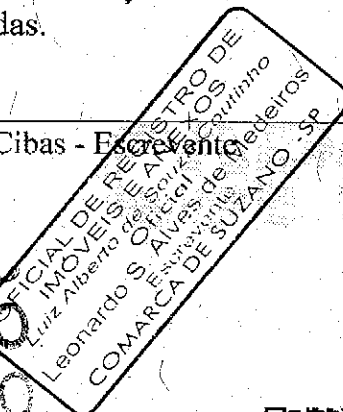
Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 100157 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.

p/ Leonardo Silva

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - 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 VERBA

Certidão expedida às 09:13:44 horas do dia 27/12/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 262314



10015727122025

Selo Digital nº 1236203C3100157C09134525X

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

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

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 **02/09/2025** sob o número **262314** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100157 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV567360M625T
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 100157 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R581268M725H
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 100157 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R581269M825D

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

SUZANO, 22 de dezembro de 2025

g/ Leonardo Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	25,32
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	222,12
DESP. POSTAL	630,00
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	1.719,40
DEPÓSITO EFETUADO	1.719,34
SALDO A RECEBER	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 262314**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12122

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>



1236203910262314PRENOT25D



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FDZQN-BUXWE-JQTH3-KL7Q9

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/FDZQN-BUXWE-JQTH3-KL7Q9>

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

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