



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: 123620.2.0099974-11

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

99.974

01

Suzano, **21** de **novembro** de **2022**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 03, Pavimento térreo, do BLOCO 07, 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 8º e 9º, 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:


SIMONE CASARINI

MDS

Av.01/em 21 de novembro 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.14 lançado aos 21/01/2022, na Matrícula n.º 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,

" Continua no Verso "

Apto: 03 - Bloco: "07" - Mat. 85.370

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

123620-AA-0679857-0925
Documento assinado no 925
Assinador ONR. Para validar o documento e entrar em contato com a SP, acesse
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Matrícula
99.974Ficha
01

Verso

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\$ 18.436.744,39, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 21/12/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:P.233.147
SIMONE CASARINI

MDS

Av.02/em 21 de novembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 28/10/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MP 996/20, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 18.436.744,39 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:P.233.147
SIMONE CASARINI

MDS

R.03/em 21 de novembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à CAROLINE CANDIDO SANTOS, brasileira, solteira, nascida aos 17/10/1992, secretária, estenografa, datilografa, recepcionista, telefonista e assemelhados, RG 50.601.558-0-SSP/SP, CPF 397.343.228-77, residente e domiciliada na Avenida Laranja da China, 154, Jardim das Camélias, São Paulo-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\$ 854,37 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 18/11/2022, às 17:08 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Matrícula

Ficha

99.974

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

21

novembro

2022

Suzano,

de

de

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.147

SIMONE CASARINI

MDS

R.04/em 21 de novembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CAROLINE CANDIDO SANTOS, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 94.411,66, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 172.897,72, sendo R\$ 17.784,17 através de recursos próprios, R\$ 201,89 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 47.500,00 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 - 20/05/2025; 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\$ 478,37, Seguro - R\$ 19,37, Total - R\$ 497,74; Vencimento do primeiro encargo mensal - 02/12/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.147

SIMONE CASARINI

MDS

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 99.974.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JÚLIO CESAR FERREIRA

FAGS

"continua no verso"

Apto: 03 - Bloco: "07" - Mat. 85.370

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo123620-AA 0679858 0825
Documento assinado pelo Assinador ONR. Para validar o 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 **26/02/2025** sob o número **256984** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99974 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

1236203310000AV551358M625M

REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 99974 - (NOTIFICAÇÃO)

1236203B10000R569595M725A

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

SUZANO, 15 de setembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA, 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	564,76
FOLHAS ADICIONAIS	23,58
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	1.466,45
DEPÓSITO EFETUADO	1.466,39
SALDO A RECEBER	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 256984**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12054

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>



1236203910256984PRENOT25S



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6VHTN-J5F5Z-RUYWG-ZHB5Q

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/6VHTN-J5F5Z-RUYWG-ZHB5Q>

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

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