



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: 123620.2.0083303-69

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

83.303

Ficha

01

Suzano, 22 de junho de 2017

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno pelo APARTAMENTO n.º 404, 4.º Pavimento, do BLOCO 01, 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 42,8700m², área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem) de 10,3500m², área de uso comum de divisão proporcional de 30,9463m², área real total de 84,1663m², correspondendo a fração ideal no terreno de 0,005178844, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem, de tamanho média, n.º 190, 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.

SUBSTITUTO:

CLETON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.01/em 22 de junho 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 "

Apto: 404 Bl: 01 Mat. 46.330



Matrícula
83.303Ficha
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.

SUBSTITUTO:

P.188.609

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.02/em 22 de junho de 2017. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 19/05/2017, 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.

SUBSTITUTO:

P.188.609

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.03/em 22 de junho de 2017. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à JOYCE DA SILVA COSTA, brasileira, nascida aos 06/06/1982, agente administrativo, RG 34726895X-SSP/SP, CPF 310.215.728-96, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com JEFFERSON LOURENÇO COSTA, brasileiro, nascido aos 18/09/1984, auxiliar de escritório, RG 344946988-SSP/SP, CPF 314.182.688-95, residentes e domiciliados na Rua Feliciano Brasileiro, 153, Jardim Dalmo,

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0083303-69

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

83.303

Ficha

02

Suzano, 22 de junho de 2017

São Paulo-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\$ 200,00 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV.

SUBSTITUTO:

P.188.609

CLELTON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.04/em 22 de junho de 2017. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários JOYCE DA SILVA COSTA e seu marido JEFFERSON LOURENÇO COSTA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 129.325,60, contraída junto à credora para a construção do Condomínio denominado Parque Sintonia, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 161.911,87, sendo R\$ 17.816,64 através de recursos próprios, R\$ 4.825,63 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 9.944,00 através de desconto 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 - 5,0000% Nominal e 5,1163% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 694,24, Seguro - R\$ 26,78, Total - R\$ 721,02; Vencimento do primeiro encargo mensal - 19/06/2017. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 174.100,00. Demais cláusulas e condições, constantes do contrato.

SUBSTITUTO:

P.188.609

CLELTON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"CONTINUA NO VERSO"

Apto: 404 Bl: 01 Mat. 46.330

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Suzano - SP

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://a>

123620 AA 0693592 0925

Documento assinado no Assinador ONR.

Matrícula

83.303

Ficha

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 **83.303**.

SUBSTITUTO:

P.196.618

CELTON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.06/em 05 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 12/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 26.157.001.0016.

SELO DIGITAL:1236203e1000av529213m626c.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.251.045

JULLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.07/em 05 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários JOYCE DA SILVA COSTA e seu marido JEFFERSON LOURENÇO COSTA, já qualificados, aos 03, 04 e 05/09/2025, através de edital, conforme determina o art. 26, § 4º da Lei 9.514/97 e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 29/09/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0083303-69

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
83.303

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 05 de janeiro de 2026

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 10/12/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 184.056,20 (V.V. R\$ 83.999,36).

SELO DIGITAL:123620331000av581131m726w.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.251.045

JULIO CESAR FERREIRA

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 83303 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.

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

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

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

1236203C3083303C164134264



Oficial... R\$ *44.20
Estado... R\$ *12.56
IPESP... R\$ *8.60
Reg. Civil R\$ *2.33
Trib. Just R\$ *3.03
FEDMP... R\$ *2.12
Total... R\$ *72.84
SELLOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:42:10 horas do dia 07/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão
Prenotação Nº 251045



08330307012026

Pag.: 005/005

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

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Suzano - SP

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://a>

123620 AA 0693593 0925

Documento assinado no Assinador ONR.

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

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 N° 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

SUZANO, 05 de janeiro de 2026

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	369,89
AVERBAÇÃO(ÕES)	350,27
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	42,22
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	762,38
EMOLUMENTOS DO ESTADO	216,66
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	111,71
SEFAZ Art. 19 § Unico	36,59
EMOLUMENTOS DO SINOREG	40,14
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	52,34
EMOLUMENTOS DO FEDMP	36,61
SUBTOTAL	1.256,43
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	434,28
DESP. POSTAL	1.706,56
FOLHAS ADICIONAIS	0,00
MICRO-FILME	0,00
TOTAL	3.397,27
DEPÓSITO EFETUADO	3.397,27
SALDO A RECEBER	0,00

PRENOTAÇÃO N° : 251045

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia n° : 12128

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

Data : ____/____/____.

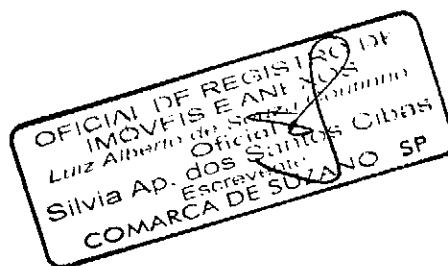
Nome _____

Assinatura _____

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



1236203910251045PRENOT24J



Folha 02

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

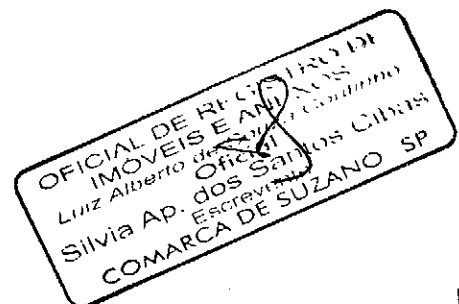
CPF Nº 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **29/07/2024** sob o número **251045** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 83303 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R581135M926M
REGISTRO 10 - MATRÍCULA Nº 83303 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R581136M1026C
REGISTRO 11 - MATRÍCULA Nº 83303 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R581137M11269
REGISTRO 12 - MATRÍCULA Nº 83303 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R581140M1226C
AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 83303 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV529213M626C
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 83303 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV581131M726W
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 83303 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R581134M826Q
REGISTRO 13 - MATRÍCULA Nº 83303 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B1000R581141M13269

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



Folha 01



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WCYXA-YARUY-J24KY-5W6SZ

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/WCYXA-YARUY-J24KY-5W6SZ>

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

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