

Registro de Imóveis

Maria de Fatima da Silva

Oficial Interina

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: 123620.2.0101312-71

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
101.312

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 02 de setembro de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pela CASA n° 1116, Tipo 03, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA DAS PAINEIRAS", com acesso pela Avenida Manoel Casanova, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo uma área privativa de 102,58m², a área de uso comum de 58,75m², área real total de 161,33m² e equivalente total de 78,58m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0044507 do terreno, possuindo 02 vagas de garagem descobertas vinculadas à unidade autônoma, localizadas a frente da respectiva residência, de quem da Avenida Manoel Casanova olha para o empreendimento, a Casa 1.116 estará situada à direita e confrontará de quem da Rua 04 do empreendimento olha para a unidade autônoma, pela frente com suas 02 vagas de estacionamento e a Rua 04, pelo lado direito com a Casa 1.117, pelo lado esquerdo com a Casa 1.115 e pelos fundos com a área permeável e a Casa 1.129. Referida unidade encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n° 91.564 desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 25.135.033, em maior área.

PROPRIETÁRIA: INTEGRA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA, com sede na Alameda Santos, 2.209, 6° andar, Cerqueira César, São Paulo-SP, CNPJ 03.954.927/0001-59.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (Incorporação Imobiliária) datado de 01/07/2021, da Matrícula n° 91.564, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.01/em 02 de setembro de 2022. (Remissão de Hipoteca)

" Continua no Verso "

Casa: 1116 - Mat. 91.564

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/U7XC2-ND2F7-8H452-T23JM>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/EL98L-XCCHJ-BNUUE6-FEMMC>.

Matricula
101.312Ficha
01

Verso

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.05 lançado aos 16/02/2022, na Matrícula nº 91.564 (origem desta), a proprietária INTEGRA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA, 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\$ 36.582.736,00. Comparecendo ainda neste ato como fiadores: **1) MÁRCIA MARIA DA SILVA**, brasileira, casada, economista, RG 18.363.139-0-SSP/SP, CPF 144.070.898-30, **2) JOSÉ YOLLE NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG 18.915.883-9-SSP/SP, CPF 194.925.738-06, **3) ADELCKE ROSSETTO NETTO**, brasileiro, casado, arquiteto, RG 26.427.543-3-SSP/SP, CPF 272.940.688-36, **4) MARCELO KEHDI GOMES RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, RG 22.434.414-6-SSP/SP, CPF 153.291.988-36 e **5) RENATO DOS SANTOS RODRIGUES**, brasileiro, engenheiro civil, RG 22.819.291-2-SSP/SP, CPF 196.790.168-62, todos com endereço comercial na Alameda Santos, 2.209, 8º andar, Cerqueira César, São Paulo-SP. Avaliação do imóvel: R\$ 64.042.500,00, nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 27/01/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.230.903

JÚLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.02/em 02 de setembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 13/06/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
101.312Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 02 de setembro de 2022

de R\$ 36.582.736,00 (inclusive outros), objeto da Av.01, desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.230.903 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS
R.03/em 02 de setembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária INTEGRA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA, já qualificada, VENDEU à LUCIANA PEIXOTO NOGUEIRA PIRES, brasileira, advogada, RG 41.493.302-3-SSP/SP, CPF 345.581.098-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com ELTON ALVES PIRES, brasileiro, vigilante líder, RG 40.534.049-7-SSP/SP, CPF 325.183.368-50, residentes e domiciliados na Rua Três Corações, 95, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 49.631,92, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 38.329,77 proporcional). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 24/08/2022, às 08:41 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.230.903 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS
R.04/em 02 de setembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários LUCIANA PEIXOTO NOGUEIRA PIRES e seu marido ELTON ALVES PIRES, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 182.706,00, contraída junto à

" Continua no Verso "

Casa: 1116 - Mat. 91.564

Matrícula
101.312Ficha
02

Verso

credora para a construção do empreendimento denominado Condomínio Villa das Paineiras, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 300.000,00, sendo R\$ 97.032,20 através de recursos próprios e R\$ 20.261,80 através de recursos da conta vinculada do FGTS) Origem dos recursos - SBPE; Sistema de amortização - SAC/Sistema de Amortização Constante; Prazo de construção - 31/03/2025; Prazo de amortização - 420 meses; Taxa anual de juros - 8,3712% Nominal e 8,7000% Efetiva; Taxa Mensal de juros - 0,6953% Nominal e 0,6976% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial - R\$ 1.709,57, Tarifa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 55,67, Total - R\$ 1.790,24; Vencimento do primeiro encargo mensal - 20/07/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 300.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.230.903

JÚLLYO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.05/em 02 de agosto de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VILLA DAS PAINEIRAS**", constante da Av.08 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.09, ambos da Matrícula nº 91.564, o citado empreendimento recebeu o nº 1.150, da Avenida Manoel Casanova e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **101.312**.
SELO DIGITAL:1236203e1000av530035m524n.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.250.622

JÚLLYO CESAR FERREIRA

FAGS

"Continua na Ficha 03"

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matricula
101.312

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
21 julho 2026
Suzano, de de

Av.06/em 21 de julho de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 19/06/2026, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 25.135.039.0116.
SELO DIGITAL:1236203e1000av588645m626m.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.267.769 PRISCILA FAZZI BASTOS FAGS
Av.07/em 21 de julho de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante LUCIANA PEIXOTO NOGUEIRA PIRES ELTO ALVES PIRES, já qualificada e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 04/05/2026, 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 a devedora tenha 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 28/05/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 319.490,88 (V.V. R\$ 144.739,67).
SELO DIGITAL:123620331000av600869m726f.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.267.769 PRISCILA FAZZI BASTOS FAGS

Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 101312 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>
1236203C3101312C09013126I



Ao Oficial... R\$ *45.88
Ao Estado... R\$ *13.04
Ao IPESP... R\$ *8.92
Ao Reg.Civil R\$ *2.41
Ao Trib.Just R\$ *3.15
Ao FEDMP... R\$ *2.20
Total... R\$ *75.60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:01:57 horas do dia 21/07/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 267769





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U7XC2-ND2F7-8H452-T23JM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Natalia Didier Silveira (CPF ***.747.018-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/U7XC2-ND2F7-8H452-T23JM>

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

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - PARQUE SUZANO CEP.: 08673-040

Tel.: 47596109 - Fax : 47473719

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

OFICIAL INTERINA - MARIA DE FATIMA DA SILVA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em 27/02/2026 sob o número 267769 e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 101312 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV588645M626M
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 101312 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV600869M726F
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 101312 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R601214M8265
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 101312 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R601215M9261

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

SUZANO, 21 de julho de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	134,50
AVERBAÇÃO(ÕES)	433,67
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	45,88
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	614,05
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	174,52
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	90,00
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	29,47
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	32,31
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	42,14
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	29,50
SUBTOTAL.....	1.011,99
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	115,26
DESP.POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	24,48
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	1.127,25
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.348,06
SALDO A RESTITUIR.....	220,81

PRENOTAÇÃO Nº : 267769

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12257

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>



1236203910267769PRENOT26J



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EL98L-XCCHJ-BNUE6-FEMMC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Maria De Fatima Da Silva (CPF ***.969.268-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/EL98L-XCCHJ-BNUE6-FEMMC>

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

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