



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: 123620.2.0100204-97

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

100.204

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **28** de **abril** de **2022**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 21, 2.º Pavimento, do BLOCO 21, 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

PLDS

Av.01/em 28 de abril 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

" Continua no Verso "

Apto: 21 Bl.: "21"-Mat. 85.370

Matrícula

100.204

Ficha

01

Verso

(origem desta), consta o **cumprimento do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** n° 67055/2013, objeto do item "A"; e **C)** Pelo R.12 lançado aos 30/11/2021, na Matrícula n° 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 § 5° do art. 61 da Lei 4.380/64 e art. 38 da Lei 9.514/97.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.227.521

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.02/em 28 de abril de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 18/04/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5° 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.227.521

SIMONE CASARINI

PLDS

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0100204-97

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

100.204

02

28

abril

2022

Suzano,

de

de

R.03/em 28 de abril de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à THIAGO CEZAR DA SILVA, brasileiro, divorciado, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, RG 41.442.699-X-SSP/SP, CPF 359.887.858-32, residente e domiciliado na Rua Arvore do Dragão, 347, Casa 04, Jardim dos Ipês, 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 26/04/2022, às 12:41 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.227.521

SIMONE CABARINI

PLDS

R.04/em 28 de abril de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário THIAGO CEZAR DA SILVA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 132.490,94, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 180.020,95, sendo R\$ 28.124,01 através de recursos próprios, R\$ 3.516,00 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 15.890,00 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 - 32 meses; Taxa anual de juros - 5,00% Nominal e 5,1161% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 711,24,

" Continua no Verso "

Apto: 21 Bl.: "21"-Mat. 85.370

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Suzano, SP
Documento assinado e suas assinaturas acesse h

123620 AA 0690383 0925

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Matricula

100.204

Ficha

02

Verso

Seguro - R\$ 24,81, Total - R\$ 736,05; Vencimento do primeiro encargo mensal - 19/05/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.227.521

SIMONE CASARINI

PLDS

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 **100.204**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JÚLIO CESAR FERREIRA

JMC

Av.06/em 08 de dezembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 27/11/2025, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante THIAGO CÉZAR DA SILVA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 10/10/2025, 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 o devedor tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso, e em conformidade com o prazo

" Continua na Ficha Nº 03 "

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASILLIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
100.204Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 08 de dezembro de 2025

estabelecido no art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 27/10/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 199.991,20 (V.V. R\$ 66.417,27 proporcional).
SELO DIGITAL:123620331000av551196m625q.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.256.943

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 100204 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

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3100204C154941259

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCOEM BRANCO
EM BRANCO

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
Tal... R\$ 72.84
TAXAS E CONTRIBUIÇÕES
COLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:49:59 horas do dia 10/12/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 256943

10020410122025

Pag.: 005/005

'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 **25/02/2025** sob o número **256943** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100204 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

123620331000AV551196M625Q

REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 100204 - (NOTIFICAÇÃO)

1236203B10000R579240M7251

* * * * *

SUZANO, 08 de dezembro 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.....	222,12
DESP. POSTAL.....	838,40
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.851,15
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.851,27
SALDO A RESTITUIR.....	0,12

PRENOTAÇÃO Nº : 256943

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12112

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>



1236203910256943PRENOT25Y



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HJ3HS-7QW99-Z6P7D-YZ683

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/HJ3HS-7QW99-Z6P7D-YZ683>

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

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