

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: 123620.2.0099942-10

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

99.942

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 18 de outubro de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 03, Pavimento Térreo, do BLOCO 05, 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

FAGS

Av.01/em 18 de outubro 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: 03 - Bloco: 05 - Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/X7TST-HWLF7-87R9Q-N4X85>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/DRMT8-HLPD7-B8Y9Q-F5P39>.

Matrícula	Ficha
99.942	01
Verso	

(origem desta), consta o **cumprimento do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** nº 67055/2013, objeto do item "A"; e **C)** Pelo R.14 lançado aos 21/01/2022, na 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\$ 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.232.516

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.02/em 18 de outubro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 07/10/2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MP 960/20, 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.232.516

SIMONE CASARINI

FAGS

R.03/em 18 de outubro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à HENRIQUE MELO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido aos 02/04/1997, auxiliar de

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

99.942

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 18 de outubro de 2022

telecomunicação, RG 52.701.728-0-SSP/SP, CPF 473.031.388-70, residente e domiciliado na Rua Juiz de Fora, 1.096, Casa 02, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba-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 14/10/2022, às 16:12 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.232.516

SIMONE CASARINI

FAGS

R.04/em 18 de outubro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário HENRIQUE MELO DOS SANTOS, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 134.611,74, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 184.434,40, sendo R\$ 26.570,66 através de recursos próprios e R\$ 10.252,00 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 - 5,00% Nominal e 5,1161% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4159% Nominal e 0,4167% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 722,62, Seguro - R\$ 21,46, Total - R\$ 744,08; Vencimento do primeiro encargo mensal - 08/11/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.232.516

SIMONE CASARINI

FAGS

" Continua no Verso "

Apto: 03 - Bloco: 05 - Mat. 85.370

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

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

1236203C3099942C105847264

Matrícula	Ficha
99.942	02
	Versão

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 **99.942**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 23 de julho de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 08/07/2026, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante HENRIQUE MELO DOS SANTOS, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 15/05/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta 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 estabelecido no art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 17/06/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 200.707,66 (V.V. R\$ 131.278,15 proporcional).

SELO DIGITAL:123620331000av589002m626t.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.267.942

PRISCILA FAZZI BASTOS

FAGS

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/X7TST-HWLF7-87R9Q-N4X85>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/DRMT8-HLPD7-B8Y9Q-F5P39>.

Registro de Imóveis
Maria de Fatima da Silva
Oficial Interina

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 99942 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



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 10:59:27 horas do dia 23/07/2026

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 267942



09994223072026

Selo Digital nº 1236203C3099942C105928262



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: X7TST-HWLF7-87R9Q-N4X85

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/X7TST-HWLF7-87R9Q-N4X85>

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 04/03/2026 sob o número 267942 e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99942 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 1236203310000AV589002M626T
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 99942 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B10000R601532M7263

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

SUZANO, 23 de julho de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	71,39
AVERBAÇÃO(ÕES).....	380,58
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	45,88
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	497,85
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	141,50
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	72,95
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,90
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	26,20
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	34,17
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,91
SUBTOTAL.....	820,48
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	115,26
DESP.POSTAL.....	257,67
FOLHAS ADICIONAIS.....	24,48
MICRO-FILME.....	13,65
TOTAL.....	1.193,41
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.348,06
SALDO A RESTITUIR.....	154,65

PRENOTAÇÃO Nº : 267942

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12259

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>



1236203910267942PRENOT26V



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DRMT8-HLPD7-B8Y9Q-F5P39

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/DRMT8-HLPD7-B8Y9Q-F5P39>

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

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