CNM: 123620.2.0092330-51

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 92.330 Ficha 01

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de março de 2020

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO nº 22, 2º Pavimento, do BLOCO 09, do empreendimento denominado "PITANGUEIRAS", com acesso pela Estrada Santa Mônica, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 41,740m2, área comum de 74,154m2 (sendo 6.863 comuns coberta e 67.291 comum descoberta), já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 115,894m2, correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0,004167. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula nº 83.652 desta Serventia.

Apto: 22 Bl.: 09 - Mat. 83.652

CONTRIBUINTES: 21.072.010 e 21.072.011, ambos em maior área.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A., com sede na Rua Álvares Penteado, 61, 5º andar, Centro, São Paulo-SP, CNPJ 71.476.527/0001-35.

REGISTRO ANTERIOR: R.05 (Incorporação Imobiliária) datado de 05/08/2019, da Matrícula nº 83.652, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA: VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

Av.01/em 16 de março de 2020. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** Conforme R.07 datado de 23/10/2019, na Matrícula nº 83.652 (origem desta), a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, deu em PRIMEIRA e ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL À TERCEIROS à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,

" Continua no Verso "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.

Matrícula 92.330 | Ficha 01 Verso

CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede 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$ 28.430.769,23, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo, para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 25/09/2019, com força de escritura pública, na forma do § 5° do art. 61 da Lei 4.380/64; e **B)** Fica comprometido a preservar e recuperar quando necessário, a **Área Verde** compreendida na descrição devidamente relatada na Av.02, datada de 06/06/2019, na Matrícula n° 83.652 (origem desta).

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.209.293 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

Av.02/em 16 de março de 2020. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 20/12/2019, com força de escritura pública, na forma do § 5° 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$ 28.430.769,23 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.209.293 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

R.03/em 16 de março de 2020. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, VENDEU à SMITH MOISE, haitiano, solteiro, nascido aos 04/09/1979, auxiliar de escritório, RNE V690469-B expedida pela Polícia Federal-DF, CPF 233.498.418-30, residente e domiciliado na

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.

CNM: 123620.2.0092330-51

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 92.330 Ficha 02

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 16 de março de 2020

Rua Conselheiro Nebias, 1.131, Campos Eliseos, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R$ 17.845,83, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R$ 6.381,84 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 11/03/2020, às 14:40 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.209.293 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

R.04/em 16 de março de 2020. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário SMITH MOISE, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R$ 81.741,11, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Pitangueiras, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R$ 133.000,00, sendo R$ 15.123,85 através de recursos próprios, R$ 1.470,04 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R$ 34.665,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 31/10/2022; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R$ 414,17, Seguro - R$ 22,77, Total - R$ 436,94; Vencimento do primeiro encargo mensal - 10/01/2020. Valor do imóvel para fins de público leilão: R$ 133.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.209.293 VANESSA VANGNAR FALCHETTE PLDS

"Continua no verso"

Apto: 22 BL: 09 - Mat. 83.652

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.

Matrícula 92.330 | Ficha 02 Verso

Av.05/em 10 de novembro de 2021. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado **"PITANGUEIRAS"**, constante da Av.11 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.12, ambos da Matrícula n° 83.652, o citado empreendimento recebeu o n° 1.600, da Estrada Santa Mônica e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° **92.330**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.222.982 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS

Av.06/em 25 de setembro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 08/09/2026, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 21.072.026.0138.
SELO DIGITAL:123620331000av577034m626q.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.264.876 PRISCILA FAZZI BASTOS LMSB

Av.07/em 25 de setembro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante SMITH MOISE, já qualificado, ao 25, 26 e 29/06/2026, através de edital, conforme determina o art. 26, § 4° da Lei 9.514/97 e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 23/07/2026, 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

" Continua na Ficha Nº 03 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.

CNM: 123620.2.0092330-51

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 92.330 | Ficha 03

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 25 de setembro de 2026

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, § 1° da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 07/08/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R$ 142.613,58 (V.V. R$ 91.402,68).
SELO DIGITAL:123620331000av606689m726b.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.264.876 PRISCILA FAZZI BASTOS LMSB

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.

Matrícula | Ficha Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 92330 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.

Assinado digitalmente por NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE
Ao Oficial.: R$ 44,20
Ao Estado..: R$ 12,56
Ao Sec.Faz.: R$ 8,60
Ao Reg.Civil R$ 2,33
Ao Trib.Just R$ 3,03
Ao Min.Púb.. R$ 2,12
Ao Município R$ 0,00
Total.....: R$ 72,84

Certidão expedida às 17:20:00 horas do dia 25/09/2026.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").
Prenotação Nº 264876
Nº Selo: 1236203C3092330C17200026F
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

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

09233025092026

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL

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/KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KF3YB-YXSVH-CG5Y3-TF9GL.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS da Comarca de SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - PARQUE SUZANO CEP.: 08673-040
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 **24/11/2025** sob o número **264876** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 92330 - (CONTRIBUINTE)	123620331000AV577034M626Q
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 92330 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV606689M726B
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 92330 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203210000R607893M826Z
CERTIDÃO	

SUZANO, 25 de setembro de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

REGISTRO(S):	83,13
AVERBAÇÃO(ÕES):	332,73
ABERTURA(S):	0,00
CERTIDÃO(ÕES):	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO:	460,06
EMOLUMENTOS DO ESTADO:	130,85
SEFAZ Art. 19 L. 11.331:	67,40
SEFAZ Art. 19 § Unico:	22,08
EMOLUMENTOS DO SINOREG:	24,23
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL:	31,57
EMOLUMENTOS DO FEDMP:	22,06
EMOLUMENTOS DO ISS:	0,00
SUBTOTAL:	758,25
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO:	0,00
DILIGÊNCIA:	222,12
DESP.POSTAL:	930,84
FOLHAS ADICIONAIS:	0,00
MICRO-FILME:	0,00
TOTAL:	1.911,21
DEPÓSITO EFETUADO:	1.911,21
SALDO A RECEBER:	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 264876

Interessado :

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

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO DE 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

1236203910264876PRENOT25R

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB

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/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QXSK5-JKYQ9-UWSWJ-7W4TB.