CNM: 123620.2.0099976-05

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula **99.976** Ficha **01**

Suzano, **13** de **março** de **2023**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO nº 11, 1º Pavimento, do BLOCO 07, 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 nº 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 nº 85.370, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

JÚLIO CÉSAR FERREIRA MDS

Av.01/em 13 de março de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** pela Av.01 lançada aos 19/06/2019, na Matrícula nº 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 nº 85.370 (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

" Continua no Verso "

Apto: 11 – Bloco: "07" - Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/R8Y5X-J5W37-YGLAM-7LZYJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W.

Matrícula 99.976 | Ficha 01 Verso

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 § 5° do art. 61 da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.236.164 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA MDS

Av.02/em 13 de março de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 28/02/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5° do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MPV 1.162/23, 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 AUTORIZADO:

P.236.164 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA MDS

R.03/em 13 de março de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à RAISSA DO VALE RAMOS DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, nascida aos 07/08/2001, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 57.734.210-1-SSP/SP, CPF 547.772.218-57, residente e domiciliada na Rua Euclides da

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/R8Y5X-J5W37-YGLAM-7LZYJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W.

CNM: 123620.2.0099976-05

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula 99.976 | Ficha 02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 13 de março de 2023

Cunha, 101, Brás, 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 PMCMV. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 09/03/2023, às 16:54 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.236.164 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA MDS

R.04/em 13 dfe março de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária RAISSA DO VALE RAMOS DE OLIVEIRA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R$ 122.141,89, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R$ 194.417,01, sendo R$ 30.557,12 através de recursos próprios e R$ 28.718,00 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 mensa de juros - 0,4159% Nominal e 0,4167% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R$ 655,68, Seguro - R$ 20,74, Total - R$ 676,42; Vencimento do primeiro encargo mensal - 03/04/2023. Avaliação do imóvel: R$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.236.164 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA MDS

"continua no verso"

Apto: 11 – Bloco: "07" - Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/R8Y5X-J5W37-YGLAM-7LZYJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W.

Matrícula 99.976 | Ficha 02 Verso

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 **99.976**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS

Av.06/em 25 de setembro de 2026 (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 08/09/2026, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante RAISSA DO VALE RAMOS DE OLIVEIRA, já qualificada, 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 matrícula, 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, § 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$ 199.811,38 (V.V. R$ 131.277,75). SELO DIGITAL:123620331000av573806m626d.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.264.086 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LMSB

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/R8Y5X-J5W37-YGLAM-7LZYJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W.

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 99976 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/R8Y5X-J5W37-YGLAM-7LZYJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W.

Assinado digitalmente por NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

Ao Oficial.: R$ 44,20	Certidão expedida às 17:18:08 horas do dia 25/09/2026.
Ao Estado..: R$ 12,56	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").
Ao Sec.Faz.: R$ 8,60	Prenotação Nº 264086
Ao Reg.Civil R$ 2,33	Nº Selo: 1236203C3099976C17180826M
Ao Trib.Just R$ 3,03	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao Min.Púb.. R$ 2,12	
Ao Município R$ 0,00	
Total.....: R$ 72,84	

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

09997625092026

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: R8Y5X-J5W37-YGLAM-7LZYJ

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/R8Y5X-J5W37-YGLAM-7LZYJ

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/R8Y5X-J5W37-YGLAM-7LZYJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W.

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 **29/10/2025** sob o número **264086** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99976 - (CONSOLIDAÇÃO) 1236203310000AV573806M626D
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 99976 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203210000R607894M726Z
CERTIDÃO

SUZANO, 25 de setembro de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

REGISTRO(S):	83,13
AVERBAÇÃO(ÕES):	366,72
ABERTURA(S):	0,00
CERTIDÃO(ÕES):	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO:	494,05
EMOLUMENTOS DO ESTADO:	140,51
SEFAZ Art. 19 L. 11.331:	72,39
SEFAZ Art. 19 § Unico:	23,71
EMOLUMENTOS DO SINOREG:	26,02
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL:	33,90
EMOLUMENTOS DO FEDMP:	23,69
EMOLUMENTOS DO ISS:	0,00
SUBTOTAL:	814,27
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO:	0,00
DILIGÊNCIA:	222,12
DESP.POSTAL:	930,99
FOLHAS ADICIONAIS:	0,00
MICRO-FILME:	0,00
TOTAL:	1.967,38
DEPÓSITO EFETUADO:	1.967,26
SALDO A RECEBER:	0,12

PRENOTAÇÃO Nº : 264086

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº: **120304**

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

1236203910264086PRENOT256

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W

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/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W

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/LM8QB-NLLBL-DF5RA-MJN5W.