CNM: 123620.2.0085796-59

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 85.796 | Ficha 01

Suzano, 25 de outubro de 2017

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO nº 303, 3º Pavimento, do BLOCO 02, do empreendimento Condomínio PARQUE SONETO, com acesso pela Via Existente, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, contendo a área privativa coberta de 42,8800m2, área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem) de 10,3500m2, área de uso comum de divisão proporcional de 36,6526m2, área real total de 89,8826m2, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,003645444, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem nº 27, descoberta livre. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula nº 78.799 desta Serventia.

Apto 303 bloco 02 Mat. 78.799

CONTRIBUINTE: 21.046.044, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, Estoril, Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (Incorporação Imobiliária) datado de 19/09/2016 e Av.04 (Revalidação de Incorporação Imobiliária) datada de 05/09/2017, ambos da Matrícula nº 78.799, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO: CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.01/em 25 de outubro de 2017. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que conforme R.06 datado de 21/09/2017, na Matrícula nº 78.799 (origem desta), a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede

" Continua no Verso "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.

Matrícula 85.796 Ficha 01 Verso

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$ 33.182.771,60, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 07/03/2017, com força de escritura pública, nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei 4.380/64, no âmbito do PMCMV.

SUBSTITUTO:

P.190.956 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.02/em 25 de outubro de 2017. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 27/07/2017, 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$ 33.182.771,60 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.190.956 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

R.03/em 25 de outubro de 2017. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à ALEX ARAÚJO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, nascido aos 10/05/1991, mecânico, RG 47.865.309-8-SSP/SP, CPF 342.834.018-38, residente e domiciliado na Rua José Pereira, 422, Jardim Miriam, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R$ 9.756,19, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.

CNM: 123620.2.0085796-59

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 85.796 Ficha 02

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 25 de outubro de 2017

titulada pela vendedora (V.V. R$ 49,32 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV.

SUBSTITUTO:

P.190.956 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

R.04/em 25 de outubro de 2017. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário ALEX ARAÚJO NASCIMENTO, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R$ 130.032,83, contraída junto à credora para a construção do Condomínio denominado Parque Soneto, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R$ 166.557,35, sendo R$ 36.524,52 através de recursos próprios) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - TABELA PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 36 meses; Taxa anual de juros - 7,6600% Nominal e 7,9347% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R$ 923,49, Taxa de administração - R$ 25,00, Seguro - R$ 26,14, Total - R$ 974,63; Vencimento do primeiro encargo mensal - 01/09/2017. Valor do imóvel para fins de público leilão: R$ 180.000,00. Demais cláusulas e condições, constantes do contrato.

SUBSTITUTO:

P.190.956 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.05/em 13 de setembro de 2019. (Alteração de Logradouro)

Procedo a presente averbação para constar que a Via Existente ou Via Sem Denominação, mencionada nesta matrícula, passou a denominar-se RUA ISSAO NISHIKAWA, conforme Lei Municipal nº 5.198 de 23/08/2019.

" Continua no Verso "

Apto 303 bloco 02 Mat. 78.799

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.

Matrícula 85.796 Ficha 02 Verso

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.205.301 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.06/em 13 de setembro de 2019. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado PARQUE SONETO, constante da Av.14 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.15, ambos da Matrícula nº 78.799, o citado empreendimento recebeu o nº 167, da Rua Issao Nishikawa e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **85.796**.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Av.07/em 25 de setembro de 2026 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Pelo requerimento datado de 17/09/2026, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 21.046.044.0027.
SELO DIGITAL:123620331000av595113m726o.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.269.938 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LMSB

Av.08/em 25 de setembro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.07 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante ALEX ARAÚJO NASCIMENTO, já qualificado, ao 01, 02 e 03/07/2026, através de edital, conforme determina o art. 26, § 4º da Lei 9.514/97 e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 29/07/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel

" Continua na Ficha Nº 03 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.

CNM: 123620.2.0085796-59

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula **85.796** Ficha **03**

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **25** de **setembro** de **2026**

Av.07/em 25 de setembro de 2026. (Erro Evidente)

Amparados pelo art. 213, inciso I, alínea "*a*" da Lei 6.015/73, procedo a presente averbação para:

a) restaurar o encerramento da Av.06, sendo:

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.205.301 **VANESSA VANGNAR FALCHETTE** **FAGS**

b) cancelar os atos lançados após a Av.06, por erro no ato da impressão.
SELO DIGITAL:123620331000av608009m726t.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.269.938 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LMSB

Av.08/em 25 de setembro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 17/09/2026, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 21.046.044.0027.
SELO DIGITAL:123620331000av595113m826m.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.269.938 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LMSB

Av.09/em 25 de setembro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.07 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante ALEX ARAÚJO NASCIMENTO, já qualificado, ao 01, 02 e 03/07/2026, através de edital, conforme determina o art. 26, § 4° da Lei 9.514/97 e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 29/07/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia,

" Continua no Verso "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.

Matrícula 85.796 | Ficha 03 Verso

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 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 17/08/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R$ 193.559,69 (V.V. R$ 106.900,45).
SELO DIGITAL:123620331000av607423m926s.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.269.938 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LMSB

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 85796 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$ 45,88
Ao Estado..: R$ 13,04
Ao Sec.Faz.: R$ 8,92
Ao Reg.Civil R$ 2,41
Ao Trib.Just R$ 3,15
Ao Min.Púb.. R$ 2,20
Ao Município R$ 0,00
Total.....: R$ 75,60

Certidão expedida às 17:38:17 horas do dia 25/09/2026.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").
Prenotação Nº 269938
Nº Selo: 1236203C3085796C17381726S
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

08579625092026

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ

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/4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ

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/4SWZB-BJ7L4-9F775-UC3RJ.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.

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 **12/05/2026** sob o número **269938** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 8 - MATRÍCULA Nº 85796 - (CONTRIBUINTE)	123620331000AV595113M826M
AVERBAÇÃO 9 - MATRÍCULA Nº 85796 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV607423M926S
REGISTRO 10 - MATRÍCULA Nº 85796 - (NOTIFICAÇÃO)	123620321000R607896M10265
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 85796 - (ERRO EVIDENTE)	123620331000AV608009M726T

CERTIDÃO

SUZANO, 25 de setembro de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

REGISTRO(S):	86,23
AVERBAÇÃO(ÕES):	380,58
ABERTURA(S):	0,00
CERTIDÃO(ÕES):	45,88
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO:	512,69
EMOLUMENTOS DO ESTADO:	145,72
SEFAZ Art. 19 L. 11.331:	75,14
SEFAZ Art. 19 § Unico:	24,61
EMOLUMENTOS DO SINOREG:	26,98
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL:	35,19
EMOLUMENTOS DO FEDMP:	24,63
EMOLUMENTOS DO ISS:	0,00
SUBTOTAL:	844,96
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO:	0,00
DILIGÊNCIA:	230,52
DESP.POSTAL:	360,00
FOLHAS ADICIONAIS:	0,00
MICRO-FILME:	0,00
TOTAL:	1.435,48
DEPÓSITO EFETUADO:	1.435,48
SALDO A RECEBER:	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 269938

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

1236203910269938PRENOT26I

Folha 01

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ

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/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ

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/C4CWR-VUDX9-2HBN9-HYFYJ.