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: 123620.2.0103188-69

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula **103.188** Ficha **01**

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **25** de **agosto** de **2023**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO nº 402, 4º Pavimento, do BLOCO 11, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO PARÁ", com acesso pela Estrada Takashi Kobata, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa coberta de 39,3000m2, área de uso comum de 56,2524m2, área comum descoberta de 10,3500m2 (vaga de garagem nº 186, tipo padrão descoberta livre), área real total de 105,9024m2, fração ideal no solo de 0,003080866, cota de terreno de 72,9170m2. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula nº 83.931, desta Serventia

CONTRIBUINTES: 59.119.047, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.20 (Incorporação Imobiliária) datado de 09/09/2022, da Matrícula nº 83.931, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.01/em 25 de agosto de 2023. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que: Pelo R.26 lançado aos 14/07/2023, na Matrícula nº 83.931 (origem desta), a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES 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 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia ao pagamento da dívida, objeto da abertura de crédito no valor de R$ 21.888.141,36, que objetiva financiar a construção das futuras 160 unidades autônomas, distribuídas em 10 blocos (Blocos 10 e 11, e Blocos 13 ao 20), denominado de "Módulo II" do Residencial Salinas do Pará, a ser paga da seguinte forma: Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - SAC/Sistema de Amortização Constante; Prazo de construção/legalização - 36 meses; Prazo de amortização - 24 meses; Taxa anual de juros - 8,0000% Nominal e 8,3000% Efetiva. As demais cláusulas e condições, constam do aludido

" Continua no Verso "

Apto: 402 – Bloco: "11" - Mat. 83.931

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ENTYZ-7B972-G7YNU-VG553.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ.

Matrícula 103.188 | Ficha 01 Verso

instrumento. Avaliação do imóvel: R$ 35.121.000,00. Nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 09/06/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5° do art. 61, da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.590 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.02/em 25 de agosto de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 04/08/2023, 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$ 21.888.141,36 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.590 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

R.03/em 25 de agosto de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à **1)** JÚLIO CÉSAR MARCIANO RIBEIRO, brasileiro, solteiro, nascido aos 05/01/1993, auxiliar administrativo, RG 3516069-SSP/ES, CPF 159.149.357-92, residente e domiciliado na Rua Nair de Oliveira Freitas, 106, Cidade Miguel Badra, Suzano-SP e **2)** DARA CARVALHO DE PAULA, brasileira, solteira, nascida aos 08/10/1995, auxiliar administrativa, RG 3695619-SSP/ES, CPF 169.269.917-23, residente e domiciliada na Rua Mario P. da Silva Filho, 01, SN, Limão I, Aracruz-ES, o imóvel objeto desta pelo valor de R$ 8.462,00, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R$ 6.688,21 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV. Realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, aos 17/08/2023, às 13:14, não encontrando nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.590 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ENTYZ-7B972-G7YNU-VG553.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ.

R.04/em 25 de agosto de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários **1)** JÚLIO CÉSAR MARCIANO RIBEIRO e **2)** DARA CARVALHO DE PAULA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R$ 172.519,64, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Pará, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R$ 230.899,79, sendo: R$ 43.182,15 através de recursos próprios, R$ 2.198,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R$ 13.000,00 através do valor da subvenção FPHIS); Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 16/06/2026; Taxa anual de juros - 6,00% Nominal e 6,1677% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4988% Nominal e 0,5000% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R$ 1.034,34, Taxa de administração - R$ 25,00, Seguro - R$ 30,61, Total - R$ 1.089,95; Vencimento do primeiro encargo mensal - 04/09/2023. Avaliação do imóvel: R$ 218.500,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.590 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.05/em 07 de fevereiro de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL SALINAS DO PARÁ"**, constante da Av.35 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.36, ambos da Matrícula nº 83.931, o citado empreendimento recebeu o nº 697, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **103.188**.
SELO DIGITAL:1236203e1000av549476m525w.

SUBSTITUTO:

P.255.477 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"Continua no Verso"

Apto: 402 – Bloco: "11" - Mat. 83.931

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ENTYZ-7B972-G7YNU-VG553.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ.

Matrícula 103.188 | Ficha 02 Verso

Av.06/em 09 de setembro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 07/08/2026, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 59.119.047.0174.
SELO DIGITAL:123620331000av6m10318826g.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.269.718 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.07/em 09 de setembro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciantes **1)** JÚLIO CÉSAR MARCIANO RIBEIRO e **2)** DARA CARVALHO DE PAULA, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 19/07/2026, 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 FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que os devedores tenham 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 31/07/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R$ 227.370,44 (V.V. R$ 76.447,35). SELO DIGITAL:123620331000av7m10318826f.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.269.718 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br
1236203C3103188C10563926I

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ENTYZ-7B972-G7YNU-VG553.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ.

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 **103188** 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 CONTRIBUICOES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:56:53 horas do dia 09/09/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 269718

10318809092026

Selo Digital nº 1236203C3103188C10565426Q

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ENTYZ-7B972-G7YNU-VG553.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ENTYZ-7B972-G7YNU-VG553

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/ENTYZ-7B972-G7YNU-VG553

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/ENTYZ-7B972-G7YNU-VG553.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ.

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 **06/05/2026** sob o número **269718** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 103188 - (CONTRIBUINTE)	123620331000AV6M10318826G
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 103188 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV7M10318826F
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 103188 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R606433M826W
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 103188 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R606733M926O
CERTIDÃO	

SUZANO, 09 de setembro de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

REGISTRO(S):	119,66
AVERBAÇÃO(ÕES):	380,58
ABERTURA(S):	0,00
CERTIDÃO(ÕES):	45,88
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO:	546,12
EMOLUMENTOS DO ESTADO:	155,22
SEFAZ Art. 19 L. 11.331:	80,03
SEFAZ Art. 19 § Unico:	26,21
EMOLUMENTOS DO SINOREG:	28,74
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL:	37,48
EMOLUMENTOS DO FEDMP:	26,23
SUBTOTAL:	900,03
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO:	0,00
DILIGÊNCIA:	115,26
DESP.POSTAL:	0,00
FOLHAS ADICIONAIS:	0,00
MICRO-FILME:	0,00
TOTAL:	1.015,29
DEPÓSITO EFETUADO:	1.015,29
SALDO A RECEBER:	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 269718

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº: **12.292**

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

Folha 01

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ

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/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ

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/ZU8ZE-CGQ97-KCD32-B9ZJQ.