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: 123620.2.0092294-62

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 92.294 | Ficha 01

Suzano, 05 de fevereiro de 2020

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO nº 12, 1º Pavimento, do BLOCO 07, 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: 12 Bl.: 07 – 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 AUTORIZADO:

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS

Av.01/em 05 de fevereiro 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/G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/PGPEF-M5HRC-BY4QJ-WZD5L.

Matrícula 92.294 | 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 AUTORIZADO:

P.208.586 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS

Av.02/em 05 de fevereiro de 2020. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 30/12/2019, 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 AUTORIZADO:

P.208.586 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS

R.03/em 05 de fevereiro de 2020. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, VENDEU à DIANE ANDRE VIEIRA, brasileira, divorciada, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG 35.013.732-8-SSP/SP, CPF 222.829.318-07, residente e domiciliada na Rua Maria Eugenia

" Continua na Ficha Nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/PGPEF-M5HRC-BY4QJ-WZD5L.

Aguilar, 185, Conjunto Residencial Bela Vista, Poá-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$ 8.807,88 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 03/02/2020, às 11:56 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.208.586 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS

R.04/em 05 de fevereiro de 2020. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária DIANE ANDRE VIEIRA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R$ 116.938,34, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Pitangueiras, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R$ 146.190,43, sendo R$ 25.979,15 através de recursos próprios, R$ 313,94 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R$ 2.959,00 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 - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R$ 739,12, Seguro - R$ 31,48, Total - R$ 770,60; Vencimento do primeiro encargo mensal - 07/02/2020. Valor do imóvel para fins de público leilão: R$ 175.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.208.586 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA PLDS

"Continua no Verso"

Apto: 12 Bl.: 07 – Mat. 83.652

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/PGPEF-M5HRC-BY4QJ-WZD5L.

Matrícula 92.294 | 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° **92.294**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.222.982 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS

Av.06/em 28 de agosto de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 29/07/2026, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 21.072.026.0102.
SELO DIGITAL:1236203e1000av577172m6262.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.264.952 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LMSB

Av.07/em 28 de agosto de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante DIANE ANDRE VIEIRA, já qualificada e da Certidão/Retificação de Decurso do Prazo datada de 15/06/2026, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDACÃO 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 a devedora tenha efetuado o pagamento

" Continua na Ficha Nº 03 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/PGPEF-M5HRC-BY4QJ-WZD5L.

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 28 de agosto de 2026

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 16/07/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R$ 187.333,44 (V.V. R$ 91.402,68).
SELO DIGITAL:123620331000av603631m726z.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.264.952 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LMSB

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 92294 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

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br
1236203C3092294C14390426F

Ao Oficial.: R$ *44.20
Ao Estado..: R$ *12.56
Ao IPESP...: R$ *8.60
Ao Reg.Civil R$ *2.33
Ao Trib.Just R$ *3.03
Ao FEDMP...: R$ *2.12
Total.....: R$ *72.84
SELOS E CONTRIBUICOES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:39:16 horas do dia 28/08/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão : Prenotação Nº 264952
09229428082026

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/PGPEF-M5HRC-BY4QJ-W2D5L.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN

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/G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN

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/G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G8GBM-2XMHA-NRVP5-7A9SN

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 **25/11/2025** sob o número **264952** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 92294 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV577172M6262
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 92294 - (CONSOLIDAÇÃO)	123620331000AV603631M726Z
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 92294 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R605309M826Q

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

SUZANO, 28 de agosto de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCREVENTE

REGISTRO(S):	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES):	528,23
ABERTURA(S):	0,00
CERTIDÃO(ÕES):	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO:	641,24
EMOLUMENTOS DO ESTADO:	182,30
SEFAZ Art. 19 L. 11.331:	93,95
SEFAZ Art. 19 § Unico:	30,78
EMOLUMENTOS DO SINOREG:	33,76
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL:	44,00
EMOLUMENTOS DO FEDMP:	30,77
SUBTOTAL:	1.056,80
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO:	0,00
DILIGÊNCIA:	111,06
DESP.POSTAL:	684,77
FOLHAS ADICIONAIS:	23,58
MICRO-FILME:	13,15
TOTAL:	1.852,63
DEPÓSITO EFETUADO:	2.114,29
SALDO A RESTITUIR:	261,66

PRENOTAÇÃO Nº : 264952

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12285

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

1236203910264952PRENOT25Z

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/PGPEF-M5HRC-BY4QJ-WZD5L.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: PGPEF-M5HRC-BY4QJ-WZD5L

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/PGPEF-M5HRC-BY4QJ-WZD5L

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/PGPEF-M5HRC-BY4QJ-WZD5L.