



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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: 123620.2.0095411-23

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL**

Registro de Imóveis

Matrícula

95.411

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

17 de fevereiro de 2021

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 202, 2.º Pavimento, do BLOCO 09, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO MARANHÃO", com acesso pela Estrada Takashi Kobata, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 39,3000m², área comum de 47,7900m² (sendo 8,5388m² de área coberta, 28,9012m² de área descoberta e 10,3500m² correspondente ao direito a utilização de 01 vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio), cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 199, tipo padrão, descoberta livre, perfazendo a área total de 87,0900m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,001992859. Referido edifício encontra-se em construção, em terreno descrito na Matrícula n.º 83.932, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 59.119.023, 59.119.024 e 59.119.025, todos em maior área.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.05 (Incorporação Imobiliária) datado de 04/09/2019, da Matrícula n.º 83.932, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

JÚLIO CESAR FERREIRA

PLDS

Av.01/em 17 de fevereiro de 2021. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: A) A proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, comprometeu-se a preservar e recuperar, a **Área de Recuperação** compreendida na descrição devidamente relatada na Av.09 datada de 02/01/2020, na Matrícula n.º 83.932 (origem desta), não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente. **Medidas de recuperação ambiental a serem executadas:** Plantio de 123 mudas de espécies nativas pioneiras e não pioneiras, com espaçamento de 3x2 metros, conforme projeto apresentado. Nos termos do requerimento datado de 16/12/2019, complementado pelo Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental n.º 0000097488/2019, processo n.º 000002600120/2019, expedido aos 20/11/2019 pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, CETESB -

" Continua no Verso "

Apto: 202 Bl.: 09 - Mat. 83.932

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP
Documentos assinados e suas assinaturas acesse http

123620 AA 0662601 0325
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e

Matrícula
95.411Ficha
01

Verso

Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, autorização nº 0000098001/2019 emitida aos 29/11/2019 pela CETESB e planta; B) Pelo R.18 lançado aos 20/07/2020, na Matrícula nº 83.932 (origem desta), a proprietária/construtora 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\$ 14.919.389,00, que objetiva financiar a construção das futuras 144 unidades autônomas, distribuídas em 09 blocos (01 a 09), denominado de Módulo II, do Residencial Salinas do Maranhão, a ser paga da seguinte forma: Origem dos Recursos - FGTS/PMCMV; Sistema de Amortização - SAC/Sistema de Amortização Constante; Prazo Total de Construção - 36 meses; Amortização - 24 meses; Taxa Anual de Juros - 8,000% Nominal 8,3000% Efetiva. As demais cláusulas e condições constam do aludido contrato. Avaliação do Imóvel R\$ 23.130.000,00. Nos termos do contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 03/06/2020, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.215.671 JÚLLIO CÉSAR FERREIRA PLDS
Av.02/em 17 de fevereiro de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 21/01/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64; combinado com a MP 996/2020, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca, no valor de R\$ 14.919.389,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.215.671 JÚLLIO CÉSAR FERREIRA PLDS
R.03/em 17 de fevereiro de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, VENDEU à RICHARD SANTOS NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, nascido aos 09/09/1995, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 37.442.841-4-SSP/SP, CPF 231.390.458-08, residente e domiciliado na Rua Turquia, 458, Jardim São

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0095411-23

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
95.411

Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
17 de fevereiro de 2021

Suzano, de de

José, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 5.461,76, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 4.558,11 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PCVA - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 10/02/2021, às 15:04 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.215.671 JÚLLIO CÉSAR FERREIRA PLDS
R.04/em 17 de fevereiro de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário RICHARD SANTOS 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\$ 123.508,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Salinas do Maranhão, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 156.000,00, sendo R\$ 26.656,35 através de recursos próprios, R\$ 4.568,65 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 1.267,00 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 - 26/06/2023; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 780,65, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 18,66, Total - R\$ 824,31; Vencimento do primeiro encargo mensal - 22/02/2021. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 160.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.215.671 JÚLLIO CÉSAR FERREIRA PLDS

Av.05/em 20 de dezembro de 2022 (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SALINAS DO MARANHÃO", constante da Av.31 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.32, ambos da Matrícula n.º 83.932, o citado empreendimento recebeu o n.º 535, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto

" Continua no Verso "

Apto: 202 Bl: 09 - Mat. 83.932

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Suzano - SP
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <http://www.onr.org.br>

123620 AA 0662602 0325

Matrícula
95.411Ficha
02

Verso

desta, passa a constituir a Matrícula nº 95.411.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.233.448

JÚLIO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 21 de maio de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 12/05/2025, complementado pelo Extrato de IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 59.119.046.0134.

SELO DIGITAL:1236203e1000av549913m625w.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.256.455

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.07/em 21 de maio de 2025. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante RICHARD SANTOS NASCIMENTO, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 20/03/2025, 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 o devedor tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso, e em conformidade com o prazo estabelecido no art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 16/04/2025, dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 167.452,00 (V.V. R\$ 78.912,52).

" Continua na Ficha Nº 03 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0095411-23

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
95.411

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

21 de maio

2025

Suzano, de de

SELO DIGITAL:123620331000av558436m725h.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.256.455

SIMONE CASARINI

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 95411 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.

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

1236203C3095411C10325325B



EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

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

Certidão expedida às 10:33:18 horas do dia 26/05/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão:
Prenotação N° 256455



09541126052025

Pag.: 005/005

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

123620 AA 0662603 0325
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <http://www.tjsp.jus.br>

EM BRANCO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - CENTRO CEP.: 08673-040

Tel.: 47596109 - Fax : 47473719

CPF Nº 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **13/02/2025** sob o número **256455** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos:-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 95411 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV549913M625W
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 95411 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV558436M725H
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 95411 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203310000R558437M825F

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

SUZANO, 21 de maio de 2025

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO (ÕES)	332,73
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	445,74
EMOLUMENTOS DO ESTADO	126,73
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	65,30
SEFAZ Art. 19 § Unico	21,40
EMOLUMENTOS DO SINOREG	23,47
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	30,59
EMOLUMENTOS DO FEDMP	21,38
SUBTOTAL	734,61
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	0,00
DESP. POSTAL	0,00
FOLHAS ADICIONAIS	23,58
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	734,61
DEPÓSITO EFETUADO	845,61
SALDO A RESTITUIR	111,00

PRENOTAÇÃO Nº : 256455**Interessado :**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 11.974

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



1236203910256455PRENOT253



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 59UQM-U9H7V-VWSBJ-N4KH4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Luiz Alberto De Souza Coutinho (CPF ***.694.908-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/59UQM-U9H7V-VWSBJ-N4KH4>

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

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