



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: 123620.2.0098594-77

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
98.594

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **22** de **julho** de **2021**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 404, 4.º Pavimento, do BLOCO 09, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SENNA", com acesso pela Estrada Santa Mônica, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 43,0500m², área comum de 50,0525m² (sendo 9,0514m² de área coberta, 30,6511m² 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 315, tipo padrão, descoberta presa, perfazendo a área total de 93,1025m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002351506. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 88.210, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 27.044.001, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Ermano Marchetti, 1.435, Sala 01, 12.º andar, Água Branca, São Paulo-SP, CNPJ 37.563.880/0001-14.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 (Incorporação Imobiliária) datado de 15/12/2020 e Av.05 (Retificação de Incorporação Imobiliária), datada de 30/03/2021, ambos da Matrícula n.º 88.210, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 22 de julho de 2021. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.06 lançado aos 28/05/2021, na Matrícula n.º 88.210 (origem desta), a proprietária/devedora MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL À 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, a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros 160 apartamentos que integram o Módulo I, composto por 08 Blocos (07 à 14), do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SENNA", em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 16.665.600,00. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora/construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1.º andar,

" Continua no Verso "

Apto: 404 BL.: 09 - Mat. 88.210

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0672377 0525
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/8M3TX-3CTRY-66XHT-JW3BA>.

Matrícula	Ficha
98.594	01
	Verso

Estoril, Belo Horizonte-MG. Avaliação: R\$ 27.776.000,00, nos termos do instrumento particular datado de 29/12/2020, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e art. 38 da Lei 9.514/97.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.218.982  SIMONE CASARINI FAGS
Av.02/em 22 de julho de 2021. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 12/03/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 14.118/21, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 16.665.600,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.218.982  SIMONE CASARINI FAGS
R.03/em 22 de julho de 2021. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à FABRÍCIO FELIPE DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido aos 08/10/1996, mecânico de manutenção, montador, preparador e operador de máquinas e aparelhos de produção industrial, RG 52.506.532-5-SSP/SP, CPF 451.914.658-57, residente e domiciliado na Rua Francisco Antonio Ribeiro, 84, Jardim Saúde, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 24.079,43, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 3.822,14 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PCVA. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 16/07/2021, às 16:42 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.218.982  SIMONE CASARINI FAGS
R.04/em 22 de julho de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário FABRÍCIO FELIPE DA SILVA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0098594-77

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

98.594

02

22

julho

2021

Suzano,

de

de

qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 136.182,23, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Senna, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 174.700,00, sendo R\$ 33.048,91 através de recursos próprios, R\$ 4.201,86 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 - 30/01/2023; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 860,76, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 24,38, Total - R\$ 910,14; Vencimento do primeiro encargo mensal - 15/04/2021. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 180.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.218.982

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.05/em 04 de janeiro de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SENNA", constante da Av.16 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.17, ambos da Matrícula n° 88.210, o citado empreendimento recebeu o n° 751, da Estrada Santa Mônica e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n° 98.594.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.244.031

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 29 de julho de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 18/07/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 27.044.004.0176.

" Continua no Verso "

Apto: 404 Bl.: 09 -Mat. 88.210

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0672378 0525

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/8M3TX-3CTRY-66XHT-JW3BA>.

Matrícula
98.594Ficha
02

Verso

SELO DIGITAL:1236203e1000av553580m6257.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.257.699

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.07/em 29 de julho de 2025. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante FABRÍCIO FELIPE DA SILVA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 30/05/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, 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 ao 01/07/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 189.192,95 (V.V. R\$ 87.528,71).

SELO DIGITAL:123620331000av564545m7251.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.257.699

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

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

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

1236203C3098594C11433525E

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

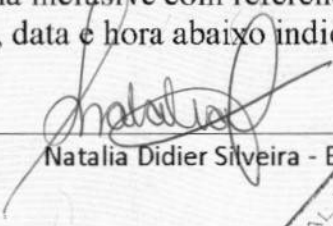


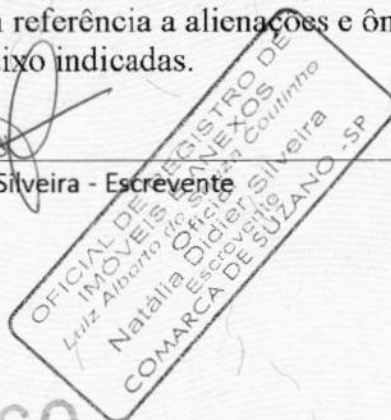
REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **98594** 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



EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO



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 CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:43:55 horas do dia 01/08/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação N° 257699



09859401082025

Selo Digital nº 1236203C3098594C11435525C

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
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 **25/03/2025** sob o número **257699** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 98594 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV564545M725I
AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 98594 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV553580M6257
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 98594 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R564546M825G

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

SUZANO, 29 de julho de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES).....	366,72
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	479,73
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	136,39
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	70,29
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,03
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	25,26
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	32,92
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,01
SUBTOTAL.....	790,63
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP.POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	901,69
DEPÓSITO EFETUADO.....	901,63
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 257699

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.020

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>



1236203910257699PRENOT25M



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8M3TX-3CTRY-66XHT-JW3BA

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/8M3TX-3CTRY-66XHT-JW3BA>

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

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