



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: 123620.2.0100960-60

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO GERAL**

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

100.960

01

Suzano, **08** de **agosto** de **2022**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 204, 2.º Pavimento, do BLOCO 13, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsuhita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 40,8250m², área comum de 64,9797m² (sendo 5,4783m² de área coberta, 49,1514m² 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 76, tipo padrão, descoberta livre, perfazendo a área total de 105,8047m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002606650. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 86.574, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.019, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, 505, Sala S, Nova Campinas, Campinas-SP, CNPJ 36.115.717/0001-26.

REGISTRO ANTERIOR: R.07 (Incorporação Imobiliária) datado de 04/11/2021, da Matrícula n.º 86.574, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 08 de agosto de 2022. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

a) Pela Av.02 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula n.º 86.574 (origem desta), consta devidamente descrita uma **ÁREA DE RECUPERAÇÃO**, de 11.085,81m²;

" Continua no Verso "

Apto: 204 Bl.: "13"-Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

123620 AA 0691839 0925
Documento assinado no Assinador QNR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://

Matrícula
100.960Ficha
01
Verso

b) Pela Av.03 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula nº 86.574 (origem desta), o TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 67055/2013, foi CUMPRIDO, por constatação feita em vistoria realizada aos 04/09/2019, conforme requerimento datado de 27/09/2019, complementado pela Carta 294/19/CLM, expedida aos 26/09/2019 pela CETESB, extraída do processo nº 000002610067/2013; e

c) Pelo R.09 lançada aos 18/03/2022, Matrícula nº 86.574 (origem desta), a proprietária MRV PRIME LXIV 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, 160 unidades autônomas, distribuídas em 08 Blocos (Blocos 01 ao 06, 13 e 14), denominado Módulo I do empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 20.389.531,89, que objetiva a construção do citado empreendimento, Origem dos recursos - FGTS/PCVA; Sistema de amortização - SAC; Prazo total: Construção/legalização - 36 meses, Amortização - 24 meses; Taxa anual de juros - 8,0000% Nominal e 8,3000% Efetiva. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora: PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., com sede na Avenida Barão Homem de Melo, 2.222, 8º andar, Sala 802, Letra A, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.409.834/0001-55 e como fiadora/construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 08.343.492/0001-20. Avaliação do imóvel: R\$ 28.416.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA: —

P.230.287

SIMONE CASARINI

FAGS

" Continua na Ficha Nº 02 "

COPIA

COPIA



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0100960-60

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

COMARCA DE SUZANO

ESTADO DE SÃO PAULO

100.960

02

08

agosto

2022

Suzano,

de

de

Av.02/em 08 de agosto de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 08/07/2022, 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\$ 20.389.531,89 (inclusive outros), objeto da Av.01 - item "c" desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.230.287

SIMONE CASARINI

FAGS

R.03/em 08 de agosto de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à ROSIMEIRE MARQUES DE MOURA, brasileira, solteira, nascida aos 24/05/1977, operadora de máquina, RG 45.168.069-8-SSP/SP, CPF 319.928.648-88, residente e domiciliada na Rua Daniela, 129, Vila Varela, Poá-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 12.642,26, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 1.473,81 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 01/08/2022, às 12:16 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.230.287

SIMONE CASARINI

FAGS

R.04/em 08 de agosto de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária ROSIMEIRE MARQUES DE MOURA, já qualificada,

" Continua no Verso "

Apto: 204 Bl.: "13" - Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

123620 AA 0691840 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://

Matrícula

100.960

Ficha

02

Verso

ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 87.113,62, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 173.900,00, sendo R\$ 46.448,42 através de recursos próprios, R\$ 3.351,96 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 36.986,00 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 meses; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 441,39, Seguro - R\$ 34,10, Total - R\$ 475,49; Vencimento do primeiro encargo mensal - 09/08/2022. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 175.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.230.287

SIMONE CASARINI

FAGS

Av.05/em 18 de junho de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES**", constante da Av.11 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.12, ambos da Matrícula nº 86.574, o citado empreendimento recebeu o nº 50, da Estrada Matsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 100.960.
SELO DIGITAL:1236203e1000av525312m524m.

SUBSTITUTO:

P.248.949

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua na Ficha 03"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0100960-60

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
100.960

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 18 de dezembro de 2025

Av.06/em 18 de dezembro de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 08/12/2025, complementado pelo Extrato de IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n.º 28.017.019.0248.
SELO DIGITAL:1236203e1000av560821m6256.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.260.226 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS
Av.07/em 18 de dezembro de 2025. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante ROSIMEIRE MARQUES DE MOURA, já qualificada e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 22/10/2025, 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 a devedora 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 07/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 183.510,91 (V.V. R\$ 66.246,57). SELO DIGITAL:123620331000av580794m725b.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.260.226 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

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

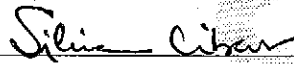
Matrícula

Ficha

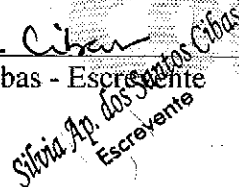
Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 100960 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>
1236203C3100960C15054525Y



EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
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 15:06:09 horas do dia 22/12/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão:
Prenotação Nº 260226



10096022122025

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 **18/06/2025** sob o número **260226** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100960 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV560821M6256
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 100960 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV580794M725B
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 100960 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R580795M8259

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

SUZANO, 18 de dezembro de 2025

p/ Silvia Ap. dos Santos Cibas
NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	83,13
AVERBAÇÃO(ÕES).....	332,73
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	460,06
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	130,85
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	67,40
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	22,08
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	24,23
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	31,57
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	22,06
SUBTOTAL.....	758,25
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	504,26
FOLHAS ADICIONAIS.....	47,16
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.373,57
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.373,45
SALDO A RECEBER.....	0,12

PRENOTAÇÃO Nº : 260226

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.120

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO ACORDO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.

Data : ____/____/____.

Nome _____1236203910260226PRENOT25C

Assinatura _____

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8W5UL-NV45H-T98CR-33MQ5

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/8W5UL-NV45H-T98CR-33MQ5>

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

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