



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: 123620.2.0100261-23

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

— Registro de Imóveis —

Matrícula
100.261

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 04 de maio de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 02, Pavimento Térreo, do BLOCO 25, do empreendimento denominado "VILA RAVENA", com acesso pela Rua Mitsuharu Matsushita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 41,740m², área de uso comum de 55,304m² (sendo 6,717m² de área comum coberta e 48,587m² de área comum descoberta), área total edificada de 48,457m², a área total de 97,044m² e fração ideal no solo de 0,002083, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada nas partes de uso comum do Condomínio. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula n° 85.370 desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.018, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Boa Vista, 280, Pavimentos 8° e 9°, Centro, São Paulo-SP, CNPJ 09.625.762/0001-58.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (Incorporação Imobiliária) datado de 22/09/2021, da Matrícula n° 85.370, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

JÚLIO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.01/em 04 de maio de 2022, (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** pela Av.01 lançada aos 19/06/2019, na Matrícula n° 85.370 (origem desta), consta devidamente descrita um **COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA AMBIENTAL**, com uma área de 4.452,92m²; **B)** Pela Av.03 lançada aos 08/10/2019, na Matrícula n° 85.370 (origem desta), consta o **cumprimento do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental n° 67055/2013**, objeto do item "A"; e **C)** Pelo R.12 lançado aos 30/11/2021, na

" Continua no Verso "

Apto: 02 Bl.: 25 - Mat. 85.370

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Matricula
100.261Ficha
01

Verso

Matrícula nº 85.370 (origem desta), a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS 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 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 17.991.979,91, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 29/10/2021, 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 AUTORIZADO:

P.227.642 JÚLLIO CÉSAR FERREIRA FAGS
Av.02/em 04 de maio de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 18/04/2022, 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\$ 17.991.979,91 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.227.642 JÚLLIO CÉSAR FERREIRA FAGS
R.03/em 04 de maio de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à LUCAS KELVIN SILVA SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido aos 18/10/1991, mecânico de manutenção de

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0100261-23

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
100.261

Ficha
02

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO
04 maio 2022
Suzano, de de

veículos automotores e máquinas, RG 49.589.961-6-SSP/SP, CPF 050.890.075-19, residente e domiciliado na Rua Baltazar Ribeiro, 11, Casa 02, Chácara Dona O, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 22.395,83, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 854,37 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 02/05/2022, às 13:03 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.227.642 JÚLLYO CESAR FERREIRA FAGS
R.04/em 04 de maio de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário LUCAS KELVIN SILVA SANTOS, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 138.050,01, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 180.549,61, sendo R\$ 35.524,76 através de recursos próprios, R\$ 4.169,84 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 2.805,00 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 - 32 meses; Taxa anual de juros - 6,5000% Nominal e 6,6971% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 872,56, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 21,99, Total - R\$ 919,55; Vencimento do primeiro encargo mensal - 19/05/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.227.642 JÚLLYO CESAR FERREIRA FAGS

continua no verso

Apto: 02 Bl: 25 - Mat. 85.370

123620 AA 0686816 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://www.onr.gov.br/validar
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

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

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

1236203C3100261C11071125J

Matrícula

100.261

Ficha

02

Verso

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

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**VILA RAVENA**", constante da Av.17 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.18, ambos da Matrícula nº 85.370, o citado empreendimento recebeu o nº 140, da Rua Mitsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **100.261**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JÚLLYO CESAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 05 de novembro de 2025. (Consolidação Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 27/10/2025 e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante LUCAS KELVIN SILVA SANTOS, já qualificado (Protocolo nº 256.952) e da Certidão de Decurso do Prazo, datada de 19/08/2025, 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 aos 22/10/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 200.138,54 (V.V. R\$ 125.408,20 proporcional).
SELO DIGITAL:123620331000av551205m625z.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.256.952

JÚLLYO CESAR FERREIRA

PLDS

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

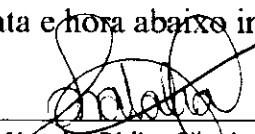


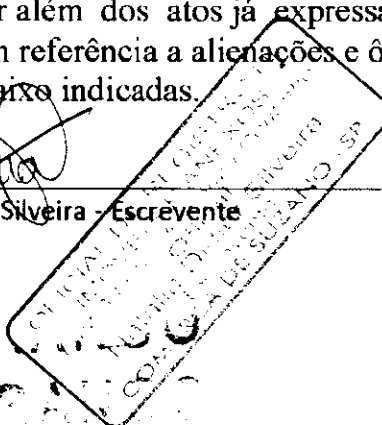
REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 100261 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
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 11:07:21 horas do dia 10/11/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 256952



10026110112025

Selo Digital nº 1236203C3100261C11072225G

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



[illegible]

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 **25/02/2025** sob o número **256952** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100261 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 123620331000AV551205M625Z
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 100261 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B10000R573958M7254

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

SUZANO, 05 de novembro 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	814,52
FOLHAS ADICIONAIS	23,58
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	1.716,21
DEPÓSITO EFETUADO	1.716,21
SALDO A RECEBER	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 256952

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12091

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

Data : ____/____/____.

Nome _____ 1236203910256952PRENOT25Z

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: EXN4R-GYFLY-XVXKF-NYEK9

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/EXN4R-GYFLY-XVXKF-NYEK9>

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

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