



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: 123620.2.0101065-36

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matricula

Ficha

101.065

01

Suzano, **03** de **julho**

de **2023**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 401, 4° Pavimento, do BLOCO 18, 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° 194, 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° 86.574, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.019, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Doutor Jesuino 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° 86.574, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

Av.01/em 03 de julho de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

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

" Continua no Verso "

Apto: 401 - Bloco: "18" - Mat. 86.574

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano-SP
Documentos assinados e suas assinaturas acessíveis em https://www.sp.gov.br/registro-imoveis

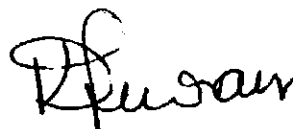
123620 AA 0690147 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://www.sp.gov.br/registro-imoveis

Matricula
101.065Ficha
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.10 lançada aos 12/09/2022, 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, 220 unidades autônomas, distribuídas em 11 Blocos (Blocos 07 à 12, 15 à 19), denominado Módulo II do empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 27.446.730,17, 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\$ 38.720.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.238.723

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0101065-36

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

101.065

02

Suzano, 03 de julho

de 2023

Av.02/em 03 de julho de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 31/05/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MPV 1.162/23, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca, no valor de R\$ 27.446.730,17 (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.238.723 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM
R.03/em 03 de julho de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à ELIAS ALMEIDA DE PAULA, brasileiro, mecânico de manutenção, montador, preparador, operador de maquinas e aparelhos de produção industrial, RG 41.395.070-0-SSP/SP, CPF 307.705.578-30, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com DANIELA OLIVIA ALMEIDA CUNHA, brasileira, baba, RG 32.048.149-9-SSP/SP, CPF 297.338.848-12, residentes e domiciliados na Rua Doutor Armando de Ré, 98, Parque Maria Helena, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 12.642,25, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 1.568,76 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 27/06/2023, às 12:47 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.238.723 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

" Continua no Verso "

Apto: 401 - Bloco: "18" - Mat. 86.574

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

123620 AA 0690148 0925
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e

Matricula

101.065

Ficha

02

Verso

R.04/em 03 de julho de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários ELIAS ALMEIDA DE PAULA e sua mulher DANIELA OLIVIA ALMEIDA CUNHA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 143.569,91, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 208.200,00, sendo R\$ 36.688,35 através de recursos próprios, R\$ 1.431,74 através de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 13.510,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 13.000,00 através de Subvenção FPHIS) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 14/07/2025; Taxa anual de juros - 5,00% Nominal e 5,1161% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4159% Nominal e 0,4167% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 770,71, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 32,60, Total - R\$ 828,31; Vencimento do primeiro encargo mensal - 01/07/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 214.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



P.238.723

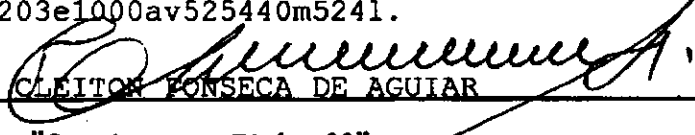
KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES LSAM

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 101.065. SELO DIGITAL:1236203e1000av525440m5241.

SUBSTITUTO:

P.248.949


CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua na Ficha 03"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0101065-36

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula
101.065

Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 04 de dezembro de 2025

Av.06/em 04 de dezembro. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 24/11/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 28.017.019.0353.
SELO DIGITAL:1236203e1000av564376m625x.

SUBSTITUTA:

P.261.238

SIMONE CASARINI

PLDS

Av.07/em 04 de dezembro de 2025. (Consolidação Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula e à vista da regular notificação feita aos devedores fiduciantes ELIAS ALMEIDA DE PAULA e sua mulher DANIELA OLIVEIRA ALMEIDA CUNHA, já qualificados (Protocolo n° 261.238) e da Certidão de Decurso do Prazo, datada de 06/10/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que os devedores tenham 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 27/10/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 220.152,59 (V.V. R\$ 66.246,57). SELO DIGITAL:123620331000av578913m725b.

SUBSTITUTA:

P.261.238

SIMONE CASARINI

PLDS

ENCERRADO
ENCERRADO
ENCERRADO
ENCERRADO
ENCERRADO

Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

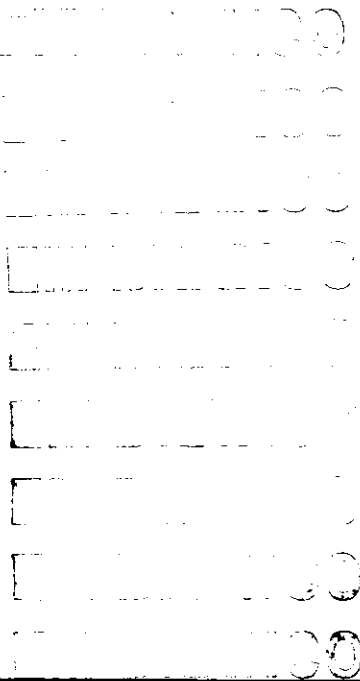
Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 101065 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou 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>
1236203C3101065C151045259



Oficial... R\$ *44.20
Estado... R\$ *12.56
IPESP... R\$ *8.60
Rec. Civil R\$ *2.33
Trib. Just R\$ *3.03
FEDMP... R\$ *2.12
Total... R\$ *72.84
CÓDIGO DE CONTRIBUIÇÕES
COLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:11:00 horas do dia 09/12/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 261238



10106509122025

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 **28/07/2025** sob o número **261238** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 101065 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV564376M625X
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 101065 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV578913M725B
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 101065 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R578914M8259
REGISTRO 9 - MATRÍCULA Nº 101065 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R578915M9255

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

SUZANO 04 de Dezembro de 2025

NATÁLIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	115,32
AVERBAÇÃO(ÕES).....	366,72
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	526,24
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	149,61
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	77,11
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	25,26
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	27,71
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	36,11
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	25,24
SUBTOTAL.....	867,28
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	978,34
DEPÓSITO EFETUADO.....	76,27
SALDO A RECEBER.....	902,07

PRENOTAÇÃO Nº : 261238

Interessado :

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12110

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



1236203910261238PRENOT256



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UVSGK-L2FJV-BZ4SQ-RWPY4

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/UVSGK-L2FJV-BZ4SQ-RWPY4>

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

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