

Registro de Imóveis

Maria de Fatima da Silva

Oficial Interina

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: 123620.2.0100293-24

CNS 12352-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

100.293

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 14 de julho de 2023

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 02, Pavimento térreo, do BLOCO 27, 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.º 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 8º e 9º, Centro, São Paulo-SP, CNPJ 09.625.762/0001-58.

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

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

LSAM

Av.01/em 14 de julho de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** pela Av.01 lançada aos 19/06/2019, na Matrícula n.º 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.º 85.370 (origem desta), consta o **cumprimento do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** n.º 67055/2013, objeto do item "A"; e **C)** Pelo R.13 lançado aos 21/01/2022, na Matrícula n.º 85.370 (origem desta), a proprietária TENDA

" Continua no Verso "

Apto: 02 - Bloco: 27 - Mat. 85.370

Matrícula

100.293

Ficha

01

Verso

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\$ 13.572.744,40, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 20/12/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.555

SIMONE CASARINI

LSAM

Av.02/em 14 de julho de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 30/06/023, 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\$ 13.572.744,40 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.555

SIMONE CASARINI

LSAM

R.03/em 14 de julho de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à THAIS RIBEIRO DA SILVA HERMINIO, brasileira, solteira, nascida aos 07/06/1995, vendedora, RG 48.314.479-4-SSP/SP, CPF 457.395.858-48, residente e domiciliada na Rua Armando da Fonseca, 229, Casa 03, Vila Anderaya, Ferraz de Vasconcelos-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 22.395,83, cujo pagamento será efetivado

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
100.293Ficha
02COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
14 julho 2023
Suzano, de de

mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 909,53 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 11/07/2023, às 14:22 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.555

SIMONE CASARINI

LSAM

R.04/em 14 de julho de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária THAIS RIBEIRO DA SILVA HERMINIO, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 141.109,19, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 201.244,83, sendo R\$ 44.970,64 através de recursos próprios, R\$ 2.165,00 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 - 11/03/2025; Taxa anual de juros - 6,00% Nominal e 6,1677% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,4988% Nominal e 0,5000% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 846,02, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 28,97, Total - R\$ 899,99; Vencimento do primeiro encargo mensal - 01/08/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.239.555

SIMONE CASARINI

LSAM

" Continua no Verso "

Apto: 02 - Bloco: 27 - Mat. 85370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LKDL-D-BJXB-XNWS-DW-Y757H>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/6GJJZ-OR4AB-X33HQ-Q67BR>.

Matrícula	Ficha
100.293	02
	Vencido

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 RAVEIA**", 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 100.293.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050 JULLYO CESAR FERREIRA FAGS

Av.06/em 22 de abril de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 06/04/2026, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante THAÍS RIBEIRO DA SILVA HERMINIO, já qualificada e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 12/02/2026, 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 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 18/03/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 196.792,56 (V.V. R\$ 138.378,19 proporcional).

SELO DIGITAL:123620331000av582739m6265.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.266.362 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3100293C173634260

Registro de Imóveis
Maria de Fatima da Silva
Oficial Interina

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 100293 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



Ao Oficial... R\$ +45.88	Certidão expedida às 17:36:42 horas do dia 22/04/2026
Ao Estado... R\$ +19.04	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Ao IPESP... R\$ +8.92	
Ao Reg. Civil R\$ +2.41	Código de controle de certidão :
Ao Trib. Just R\$ +3.15	Prenotação Nº 266362
Ao FEIOMP... R\$ +2.20	
Total... R\$ +75.60	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA



10029322042026

Selo Digital nº 1236203C3100283C17364326P



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LKDLD-BJXBX-NWSDW-Y757H

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

Natalla Didier Silveira (CPF ***.747.018-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/LKDLD-BJXBX-NWSDW-Y757H>

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

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

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

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

OFICIAL INTERINA - MARIA DE FATIMA DA SILVA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **07/01/2026** sob o número **266362** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100293 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 123620331000AV582739M6265
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 100293 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B10000R593356M726E

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

SUZANO, 22 de abril de 2026

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.....	901,69
SALDO A RECEBER.....	0,00

PRENOTAÇÃO Nº : 266362

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12.198

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO DE 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://askodigital.tsp.jus.br>



1236203910266362PRENOT268



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6GJJZ-QR4AB-X33HQ-Q67BR

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

Maria De Fatima Da Silva (CPF ***.969.268-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/6GJJZ-QR4AB-X33HQ-Q67BR>

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

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