

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: 123620.2.0098492-92

LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matricula Ficha
98.492 01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 29 de maio de 2023

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 402, 4° Pavimento, do BLOCO 04, 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° 24, tipo padrão, descoberta livre, 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° 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° 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° 88.210, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:



VANESSA VANGNAR FALCHETTE LSAM

Av.01/em 29 de maio de 2023. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.07 lançado aos 19/08/2021, na Matrícula n° 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,

" Continua no Verso "

Apto: 402 - Bloco: "04" - Mat. 88.210

Matrícula

98.492

Ficha

01

Verso

Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros 280 apartamentos que integram o Módulo II, composto por 14 Blocos (01 à 06, 15 à 22), do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SENNA", em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 26.671.793,02. 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, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG. Avaliação: R\$ 48.540.000,00, 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.238.120 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LSAM
Av.02/em 29 de maio de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 08/05/2023, 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\$ 26.671.793,02 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.238.120 VANESSA VANGNAR FALCHETTE LSAM
R.03/em 29 de maio de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à VINICIUS PRAXEDES DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido aos 17/04/1999, administrador, RG 52.747.004-1-SSP/SP, CPF 472.404.028-94, residente e

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

98.492

Ficha


02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 29 de maio de 2023

domiciliado na Rua Benjamin Constant, 2021, Apto. 34, Centro, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 24.079,42, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 5.691,77 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 22/05/2023, às 11:15 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.238.120  VANESSA VANGNAR FALCHETTE LSAM
R.04/em 29 de maio de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário VINICIUS PRAXEDES DA SILVA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 199.339,45, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Senna, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 256.300,00, sendo R\$ 56.960,55 através de recursos próprios); Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 420 meses; Prazo de construção - 12 meses; Taxa anual de juros - 7,1600% Nominal e 7,3997% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,5950% Nominal e 0,5967% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 1.295,92, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 29,89, Total - R\$ 1.350,81; Vencimento do primeiro encargo mensal - 08/06/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 255.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.238.120  VANESSA VANGNAR FALCHETTE LSAM

" Continua no Verso "

Apto: 402 - Bloco: "04" - Mat. 88.210

Matricula	Ficha
98.492	02
	Verso

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 nº 88.210, o citado empreendimento recebeu o nº 751, da Estrada Santa Mônica e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **98.492**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.244.031

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 08 de janeiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 22/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 27.044.004.0074.
SELO DIGITAL:1236203e1000av570672m626z.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.100

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Av.07/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita ao devedor fiduciante VINÍCIUS PRAXEDES DA SILVA, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 31/10/2025, 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 o devedor tenha efetuado o pagamento das prestações

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

Matricula 98.492 Ficha 03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
08 de janeiro de 2026
Suzano, de de

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 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 263.780,31 (V.V. R\$ 87.528,71). SELO DIGITAL:123620331000av583036m726m.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.263.100 KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 98492 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>
1236203C3098492C16484426W



Ao Oficial.: R\$ *45,88
Ao Estado.: R\$ *13,04
Ao IPESP.: R\$ *8,92
Ao Rec. Civil R\$ *2,41
Ao Trib. Just R\$ *3,15
Ao FEDMP.: R\$ *2,20
Total.: R\$ *75,60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

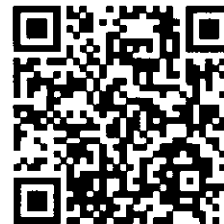
Certidão expedida às 16:48:55 horas do dia 12/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 263100



09849212012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C89K8-VQUXG-7UDGJ-XQEF4

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

Leonardo Silva Alves De Medeiros (CPF ***.154.748-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/C89K8-VQUXG-7UDGJ-XQEF4>

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

CPF Nº 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **25/09/2025** sob o número **263100** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 98492 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV570672M626Z
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 98492 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV583036M726M
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 98492 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583037M726M

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

fl. Luanda Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS GIBAS, ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO (ÕES)	400,73
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	513,74
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	146,06
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	75,27
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	24,66
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	27,05
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	35,25
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	24,64
SUBTOTAL.....	846,67
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	957,73
DEPÓSITO EFETUADO.....	957,67
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 263100

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº: 12131

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>



1236203910263100PRENOT25P

Emolumentos - Protocolo IN01461555C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 14:55:49	CPAGI2720821	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 881,40	✓
25/09/2025 14:19:02	CPAGI2514449	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓

2 registros



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MMTRK-8YAEN-A5B98-FT53M

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/MMTRK-8YAEN-A5B98-FT53M>

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

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