

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: 123620.2.0102139-15

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

102.139

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 29 de novembro de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 17, 2.º Pavimento, do BLOCO 06, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VIVA SUZANO", com acesso pela Estrada Takashi Kobata, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 47,280m², uma vaga de garagem determinada pelo n.º 180, com 10,350m², com área total comum de 99,302m², área real total de 146,582m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,279972. Referido edifício encontra-se em construção, em terreno descrito na Matrícula n.º 81.200, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 59.119.043, em maior área.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL HINATA SPE LTDA, com sede na Rua Alberto Faria, 1.080, Alto de Pinheiros, São Paulo-SP, CNPJ 27.416.448/0001-47.

REGISTRO ANTERIOR: R.05 (Incorporação Imobiliária) datado de 19/03/2020, da Matrícula n.º 81.200, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASERINI

MDS

Av.01/em 29 de novembro de 2022. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

a) pelo R.07 lançado aos 15/12/2020, na Matrícula n.º 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**, com uma área de 1.314,20m²;

b) pelo R.09 lançado ao 01/07/2021, na Matrícula n.º 81.200 (origem desta), a proprietária RESIDENCIAL HINATA SPE LTDA, já qualificada, deu em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA TRANSFERÍVEL A 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, em garantia ao pagamento da dívida, objeto da abertura de crédito no valor de R\$ 18.204.942,00, que objetiva financiar as futuras benfeitorias a serem construídas no empreendimento, que integram o Módulo I do empreendimento "**RESIDENCIAL VIVA SUZANO**", nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças,

" Continua no Verso "

Arto: 17 - Bloco: "06" - Mat. 81.209

Matrícula	Ficha
102.139	01
Venda	

datado de 19/04/2021, 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. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento;

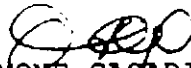
c) pela Av.10 lançado aos 07/07/2021, na Matrícula nº 81.200 (origem desta) consta devidamente descrita uma Área de Preservação Permanente, cujo seu polígono encerra em 12.327,85m²;

d) pela Av.11 lançado aos 07/07/2021, na Matrícula nº 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma área denominada Portão de Entrada para a Área de Preservação Permanente;

e) pela Av.12 lançado aos 07/07/2021, na Matrícula nº 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma área denominada Estação de Tratamento de Esgoto, cujo seu polígono é de 57,23m²; e


f) pela Av.13 lançado aos 07/07/2021, na Matrícula nº 81.200 (origem desta), consta devidamente descrita uma área denominada Cerca de Fechamento da Área de Preservação Permanente, possuindo 453,78ms lineares.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.124  SIMONE CASARINI MDS
Av.02/em 29 de novembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 21/10/2022, 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\$ 18.204.942,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 - item b, desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.124  SIMONE CASARINI MDS
R.03/em 29 de novembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária RESIDENCIAL HINATA SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à 1) PEDRO HENRIQUE REVERTE LIMA, brasileiro, solteiro, nascido aos 25/08/2000, técnico de laboratório, RG 37.934.601-1-SSP/SP, CPF 451.845.988-12, residente e

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL


— Registro de Imóveis —

Matrícula 102.139 Ficha 02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
 Suzano, 29 de novembro de 2022


domiciliado na Rua Carlos Gonzales, 8, Apto. 143, Torre 1, Vila Curuca, São Paulo-SP, e 2) LARISSA VILAS BOAS DO CARMO, brasileira, solteira, nascida aos 13/01/2002, vendedora, RG 39.089.909-4-SSP/SP, CPF 514.926.758-90, residente e domiciliada na Rua Raul Deleoni, 47, Jardim Juliana, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 13.609,43, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 6.585,92 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 25/11/2022, às 14:04 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P. 233.124  SIMONE CASARINI MDS
 R.04/em 29 de novembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) PEDRO HENRIQUE REVERTE LIMA, e 2) LARISSA VILAS BOAS DO CARMO, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 161.000,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Viva Suzano, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 208.000,00, sendo R\$ 46.400,00 através de recursos próprios) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de construção/legalização - 21 meses; Prazo de amortização - 420 meses; Taxa anual de juros - 7,6600% Nominal e 7,9347% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial - R\$ 1.108,09, Tarifa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 28,09, Total - R\$ 1.161,18; Vencimento do primeiro encargo mensal - 24/11/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 202.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P. 233.124  SIMONE CASARINI MDS

"Continua no verso"

Apto: 17 - Bloco: "06" - Mat. 81.200

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/KS8K7-4WAHY-FN6ZV-2RJFB>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/AEMDM-4YXZG-5F8T9-VFQD6>.

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3102139C101618261

Matrícula	Ficha
102.139	02
Voto	

Av.05/em 09 de janeiro de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL VIVA SUZANO**", constante da Av.19 e respectiva instituição e especificação parcial de condomínio, objeto do R.20, ambos da Matrícula nº 81.200, o citado empreendimento recebeu o nº 185, da Estrada Takashi Kobata e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **102.139**.

SELO DIGITAL:1236203e1000av546835m525x.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.254.836

JÚLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Av.06/em 08 de junho de 2026. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 14/05/2026, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários 1) PEDRO HENRIQUE REVERTE LIMA e 2) LARISSA VILAS BOAS DO CARMO, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 18/02/2026, 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 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 11/05/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 213.069,27 (V.V. R\$ 217.906,74 proporcional). SELO DIGITAL:123620331000av582429m626c.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.266.284

PRISCILA FAZZI BASTOS

PLDS

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 102139 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\$ *44.20
Ao Estado.: R\$ *12.56
Ao IPESP.: R\$ *8.60
Ao Rec. Civil R\$ *2.93
Ao Trib. Just R\$ *3.03
Ao FIDM.: R\$ *2.12
Total.: R\$ *72.84
**SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERRA**

Certidão expedida às 10:16:27 horas do dia 08/06/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Pranotação Nº 266284

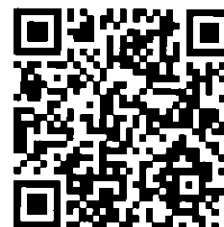


10213906062026

Selo Digital nº 1238203C3102139C101627262



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KS8K7-4WAHY-FN62V-2RJFB

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

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

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/KS8K7-4WAHY-FN62V-2RJFB>

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 - PARQUE SUZANO 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 **05/01/2026** sob o número **266284** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 102139 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R597500M726N
AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 102139 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV582429M626C
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 102139 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R597501M826J

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

SUZANO, 08 de junho de 2026

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....:	129,64
AVERBAÇÃO(ÕES).....:	366,72
ABERTURA(S).....:	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....:	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....:	540,56
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....:	153,73
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....:	79,20
SEFAZ Art. 19 § Unico.....:	25,95
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....:	28,47
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....:	37,09
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....:	25,92
SUBTOTAL.....:	890,92
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....:	0,00
DILIGÊNCIA.....:	111,06
DESP. POSTAL.....:	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....:	23,58
MICRO-FILME.....:	0,00
TOTAL.....:	1.001,98
DEPÓSITO EFETUADO.....:	978,28
SALDO A RECEBER.....:	23,70

PRENOTAÇÃO Nº : 266284

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12229

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://seiodigital.tjsp.jus.br>



1236203310266284PRENOT262



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AEMDM-4YXZG-5F8T9-VFQD6

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/AEMDM-4YXZG-5F8T9-VFQD6>

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

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