



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: 123620.2.0089906-48

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

89.906

Ficha

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 21 de setembro de 2018

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 403, 4.º Pavimento, do BLOCO 12, do empreendimento Condomínio RESIDENCIAL SÉFORA, com acesso pela Estrada Santa Mônica, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, contendo a área privativa coberta de 39,3000m², área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem) de 10,3500m², área de uso comum de divisão proporcional de 34,5725m², área total de 84,2225m², correspondendo a fração ideal no terreno de 0,002586393, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 121, descoberta livre. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula n.º 82.111 desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 27.036.004, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1.º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (Incorporação Imobiliária) da Matrícula n.º 82.111, datado de 23/03/2018, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.01/em 21 de setembro de 2018. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que conforme R.04 datado de 17/07/2018, na Matrícula n.º 82.111 (origem desta), a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 40.937.728,00, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 29/05/2018, com força de escritura pública, na forma do § 5.º do art. 61, da Lei 4.380/64.

" Continua no Verso "

Apto: 403 Bl.: 12 - Mat. 82.111

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

123620 AA 0666377 0325

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/HJ4FC-J55VH-8NG5N-GHBSM>.

Matrícula
89.906Ficha
01

Verso

SUBSTITUTO:

P.197.885 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS
Av.02/em 21 de setembro de 2018. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 20/06/2018, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 11.977/09, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca no valor de R\$ 40.937.728,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.197.885 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS
R.03/em 21 de setembro de 2018. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada, VENDEU à 1) LUCAS ADONAI GALOCHA MESSIAS, brasileiro, divorciado, proprietário de estabelecimento comercial, RG 44.210.767-5-SSP/SP, CPF 448.871.188-05 e 2) NATHALIA DO CARMO COSTA, brasileira, divorciada, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebida, RG 45.358.843-8-SSP/SP, CPF 386.166.548-44, ambos residentes e domiciliados na Rua Ferdinando Morroni, 74, Mogi Moderno, Mogi das Cruzes-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 8.017,83, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 3.263,60 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV.

SUBSTITUTO:

P.197.885 CLEITON FONSECA DE AGUIAR PLDS
R.04/em 21 de setembro de 2018. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, os proprietários 1) LUCAS ADONAI GALOCHA MESSIAS e 2) NATHALIA DO CARMO COSTA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 90.439,96, contraída junto à credora para a construção do Condomínio denominado Residencial Séfora, adotando-se a seguinte forma de

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0089906-48

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

89.906

02

21

setembro

2018

Suzano,

de

de

pagamento: (Dívida inicial: R\$ 132.950,00, sendo R\$ 6.509,84 através de recursos próprios, R\$ 5.918,20 através de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 30.082,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS) Origem dos recursos - FGTS; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 36 meses; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 458,24, Seguro - R\$ 17,15, Total - R\$ 475,39; Vencimento do primeiro encargo mensal - 17/07/2018. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 133.000,00.

SUBSTITUTO:

P.197.885

CLETON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.05/em 22 de janeiro de 2021. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SÉFORA", constante da Av.15 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.16, ambos da Matrícula nº 82.111, o citado empreendimento recebeu o nº 1.373, da Estrada Santa Mônica e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 89.906.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.214.764

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Av.06/em 17 de junho de 2025. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 09/06/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 27.036.005.0191. SELO DIGITAL:1236203e1000av544005m625g.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.860

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

" Continua no Verso "

Apto: 403 Bl.: 12 -Mat. 82.111

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

123620 AA 0666378 0325

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/HJ4FC-J55VH-8NG5N-GHBSM>.

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3089906C090658250

Matrícula
89.906

Ficha
02

Verso

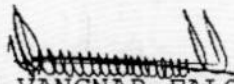
Av.07/em 17 de junho de 2025. (Consolidação de Propriedade)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita aos devedores fiduciários **1) LUCAS ADONAI GALOCHA MESSIAS** e **2) NATHÁLIA DO CARMO COSTA**, já qualificados e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 23/04/2025, 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 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 20/01/2023, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 134.895,04 (V.V. R\$ 82.393,58).

SELO DIGITAL:123620331000av560826m725g.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.860


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

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



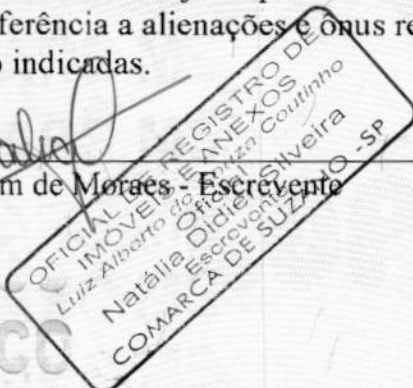
REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 89906 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.

Karla Cristina Amorim de Moraes - 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 09:07:24 horas do dia 23/06/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 254860



08990623062025

Selo Digital nº 1236203C3089906C090724259

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

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

123620 AA 0666379 0325

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/HJ4FC-J55VH-8NG5N-GHBSM>.

EM BRANCO

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 **04/12/2024** sob o número **254860** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 89906 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV544005M625G
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 89906 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV560826M725G
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 89906 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R560827M825E

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

SUZANO, 17 de junho de 2025

KARLA CRISTINA AMORIM DE MORAES - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	79,39
AVERBAÇÃO(ÕES)	317,81
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	42,22
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO	439,42
EMOLUMENTOS DO ESTADO	124,88
SEFAZ Art. 19 L. 11.331	64,39
SEFAZ Art. 19 § Unico	21,09
EMOLUMENTOS DO SINOREG	23,13
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL	30,16
EMOLUMENTOS DO FEDMP	21,10
SUBTOTAL	724,17
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DILIGÊNCIA	106,08
DESP. POSTAL	2.045,28
FOLHAS ADICIONAIS	45,08
MICRO-FILME	12,56
TOTAL	2.875,53
DEPÓSITO EFETUADO	2.948,84
SALDO A RESTITUIR	73,31

PRENOTAÇÃO Nº : 254860

Interessado : CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 11.993

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>



1236203910254860PRENOT248



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HJ4FC-J55VH-8NG5N-GHBSM

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/HJ4FC-J55VH-8NG5N-GHBSM>

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

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