

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: 123620.2.0102429-18

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

CNS 12362-0
— Registro de Imóveis —

Matrícula
102.429

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 15 de dezembro de 2022

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 04-B, Pavimento Térreo, do BLOCO B, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SIENA", com acesso pela Estrada dos Fernandes, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa principal de 46,1800m², áreas privativas acessórias de 10,3500m², área real privativa total de 56,5300m², área de uso comum de 27,7174m², área real total de 84,2474m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,006932, cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n.º 92. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n.º 79.839, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 27.042.022, em maior área.

PROPRIETÁRIA: SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 31, Vila Silva Telles, São Paulo-SP, CNPJ 43.434.336/0001-75.

REGISTRO ANTERIOR: R.07 (Incorporação Imobiliária) datado de 09/11/2021, da Matrícula n.º 79.839, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS

Av.01/em 15 de dezembro de 2022. (Remissão de Hipoteca)

Procedo a presente averbação para constar que pelo R.09 lançado aos 14/07/2022, na Matrícula n.º 79.839 (origem desta), a proprietária/devedora SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto desta (inclusive outros), em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 14.406.684,00. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiador: JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA, brasileiro, nascido aos 05/02/1981, administrador, RG 35.020.579-6-SSP/SP, CPF 213.483.948-11, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a interveniente anuente JANAÍNA CARVALHO DE SOUSA, brasileira, nascida aos 14/01/1981, RG 43.249.994-SSP/SP, CPF 325.390.638-88, residentes e domiciliados na Rua Mahatma Gandhi, 40, Jardim Coleginho, Jacareí-SP; e como

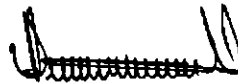
" Continua no Verso "

Apto: 04B - Bloco: "B" - Mat. 79.839

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/J5JKB-69J26-SZ5Z3-UJYTVQ>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/9MDBG-ATLCG-9YZCA-SLN4Y>.

Matrícula	Ficha
102.429	01
Verso	

fiadora/construtora: CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, CNPJ 10.268.911/0001-58, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Sala 01, Vila Silva Teles, São Paulo-SP. Avaliação do imóvel: R\$ 28.332.000,00 (art. 1.484 do Código Civil), nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 28/03/2022, 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.233.648 VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS
Av.02/em 15 de dezembro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 22/11/2022, 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\$ 14.406.684,00 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.223.648 VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS
R.03/em 15 de dezembro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, VENDEU à DANIEL EVARISTO SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido aos 07/10/2001, empresário, RG 39.367.124-0-SSP/SP, CPF 125.505.269-45, residente e domiciliado na Rua Iracy Umbelina de Jesus, 120, Caxangá, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 13.864,44, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 7.321,52 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 30/11/2022, às 17:10 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.233.648 VANESSA VANGNAR FALCHETTE MDS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
102.429Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

15 dezembro 2022
Suzano, de de

R.04/em 15 de dezembro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário DANIEL EVARISTO SANTOS, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 116.496,84, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado Residencial Siena, adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 190.000,00, sendo R\$ 70.053,16 através de recursos próprios e R\$ 3.450,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 31 meses; Taxa anual de juros - 6,00% Nominal e 6,1677% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 698,45, Taxa de administração - R\$ 25,00, Prêmios de Seguros - R\$ 26,54, Total - R\$ 749,99; Vencimento do primeiro encargo mensal - 23/12/2022. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.233.648

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

MDS

Av.05/em 21 de janeiro de 2025. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SIENA**", constante da Av.10 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.11, ambos da Matrícula nº 79.839, o citado empreendimento recebeu o nº 2.050, da Estrada dos Fernandes e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **102.429**.

SELO DIGITAL:1236203e1000av547741m5255.

SUBSTITUTO:

P.255.707

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

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

Pelo requerimento datado de 18/12/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a

" Continua no Verso "

Apto: 04B - Bloco: "B" - Mat. 79.839

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/15.IKB-69J26-SZ5Z3-UJTVO>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/9MDBG-ATLCG-9YZCA-SLN4Y>.

Matrícula
102.429Ficha
02

Verso

Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 27.042.022.0028.
SELO DIGITAL:1236203e1000av570694m626t.

SUBSTITUTA:

P.263.122


SIMONE CASARINI

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 DANIEL EVARISTO SANTOS, já qualificado e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 29/10/2025, 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 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\$ 198.471,50 (V.V. R\$ 89.928,02). SELO DIGITAL:123620331000av582999m726t.

SUBSTITUTA:

P.263.122


SIMONE CASARINI

FAGS

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3102429C16525526U

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 102429 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.

Sílvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente



Ao Oficial... R\$ *45.88	Certidão expedida às 16:53:03 horas do dia 12/01/2026
Ao Estado... R\$ *13.04	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 263122
Ao FEDMP... R\$ *2.20	
Total..... R\$ *75.60	
SELOS E CONTRIBUIÇÕES	
RECOLHIDOS POR VERBA	



10242912012026

Selo Digital nº 1236203C3102429C16530426Z



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J5JKB-69J26-SZ5Z3-UYTVQ

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/J5JKB-69J26-SZ5Z3-UYTVQ>

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 **263122** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 102429 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV570694M626T
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 102429 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV582999M726T
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 102429 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R583000M826I

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

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

1ª Leandro Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS, 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.....	901,63
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 263122**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>



1236203910263122PRENOT25J

Emolumentos - Protocolo IN01462741C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 11:10:11	CPAGI2719870	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 825,36	✓
25/09/2025 14:19:36	CPAGI2514449	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓

2 registros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/9MBBG-ATLCG-9YZCA-SLN4Y>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9MBBG-ATLCG-9YZCA-SLN4Y

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/9MBBG-ATLCG-9YZCA-SLN4Y>

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

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