



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: 123620.2.0099935-31

CNS 12382-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

99.935

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 02 de fevereiro de 2023

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 24, 2.º Pavimento, do BLOCO 04, 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 8.º e 9.º, 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

MDS

Av.01/em 02 de fevereiro 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.14 lançado aos 21/01/2022, na Matrícula n.º 85.370 (origem desta), a proprietária TENDA 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,

" Continua no Verso "

Apto: 24 - Bloco: "04" - Mat. 85.370

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano-SP
Documento assinado e suas assinaturas acesse h

123620 AA 0674033 0525
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento

Matrícula

99.935

Ficha

01

Verso

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\$ 18.436.744,39, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 21/12/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.235.077

SIMONE CASARINI

MDS

Av.02/em 02 de fevereiro de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 06/01/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MP 996/20, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 18.436.744,39 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.235.077

SIMONE CASARINI

MDS

R.03/em 02 de fevereiro de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à JUAN DE OLIVEIRA SOTO, brasileiro, solteiro, nascido aos 06/09/1994, controlador de acesso, RG 52.647.942-5-SSP/SP, CPF 433.905.208-64, residente e domiciliado na Rua Pedro Álvares Cabral, 672, Jardim Vila Galvão, Guarulhos-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 22.395,83, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 854,37 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 30/01/2023, às 16:53 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.235.077

SIMONE CASARINI

MDS

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123620.2.0099935-31

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

99.935

02

02

fevereiro

2023

Suzano,

de

de

R.04/em 02 de fevereiro de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário JUAN DE OLIVEIRA SOTO, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 107.691,28, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 188.576,42, sendo R\$ 22.933,14 através de recursos próprios e R\$ 44.952,00 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 - 20/05/2025; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,3743% Nominal e 0,3750% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 545,65, Seguro - R\$ 20,17, Total - R\$ 565,82; Vencimento do primeiro encargo mensal - 10/02/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.235.077

SIMONE CASARINI

MDS

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 RAVENA", constante da Av.17 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.18, ambos da Matrícula n.º 85.370, o citado empreendimento recebeu o n.º 140, da Rua Mitsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula n.º 99.935.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JULIXO CESAR FERREIRA

FAGS

"Segue Verso"

Apto: 24 - Bloco: "04" - Mat. 85.370

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

123620 AA 0674034 0525
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse h

Matrícula
99.935Ficha
02

Verso

Av.06/em 11 de agosto de 2025. (Consolidação de Propriedade)

Atendendo requerimento datado de 31/07/2025 e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante JUAN DE OLIVEIRA SOTO, já qualificado (Protocolo nº 256.948) e da Certidão de Decurso do Prazo, datada de 13/06/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, 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 01/07/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 196.576,99 (V.V. R\$ 66.417,27 proporcional). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 11/08/2025, às 11:18 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SELO DIGITAL:123620331000av551201m6257.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.256.948

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3099935C10114425T

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

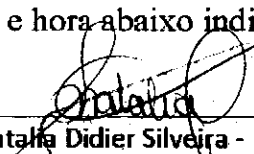


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 99935 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

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO



Ao Oficial... R\$ *44.20
Ao Estado... R\$ *12.56
Ao IPESP... R\$ *6.60
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 10:11:54 horas do dia 14/08/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 256948



09993514082025

Selo Digital nº 1236203C3099935C10115525Q

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

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
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 **25/02/2025** sob o número **256948** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 99935 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

123620331000AV551201M6257

REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 99935 - (NOTIFICAÇÃO)

1236203B10000R565501M725V

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

SUZANO 11 de agosto de 2025

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	553,60
FOLHAS ADICIONAIS	23,58
MICRO-FILME	13,15
TOTAL	1.455,29
DEPÓSITO EFETUADO	1.455,27
SALDO A RECEBER	0,02

PRENOTAÇÃO Nº : 256948**Interessado :**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12029

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO ACORDO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.

Data : ____/____/____.

Nome _____,1236203910256948PRENOT250

Assinatura _____

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LJEAA-CFLDC-8U3K3-FFSTS

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/LJEAA-CFLDC-8U3K3-FFSTS>

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

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