



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: 123620.2.0100993-58

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis**

Matrícula 100.993 Ficha 01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 17 de fevereiro de 2023

Apto: 101 - Bloco: "15" - Mat. 86.574

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 101, 1° Pavimento Térreo, do BLOCO 15, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsuhita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 50,7250m<sup>2</sup> (sendo 9,9000m<sup>2</sup> de área descoberta), área comum de 68,2101m<sup>2</sup> (sendo 5,8022m<sup>2</sup> de área coberta, 52,0579m<sup>2</sup> de área descoberta e 10,3500m<sup>2</sup> 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° 30, tipo padrão, descoberta livre, perfazendo a área total de 118,9351m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,002760772. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n° 86.574, desta Serventia.

**CONTRIBUINTE:** 28.017.019, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, 505, Sala S, Nova Campinas, Campinas-SP, CNPJ 36.115.717/0001-26.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.07 (Incorporação Imobiliária) datado de 04/11/2021, da Matrícula n° 86.574, deste Registro Imobiliário.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

  
 SIMONE CASARINI

MDS

Av.01/em 17 de fevereiro de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

a) Pela Av.02 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula n° 86.574 (origem desta), consta devidamente descrita uma **ÁREA DE RECUPERAÇÃO**, de 11.085,81m<sup>2</sup>;

" Continua no Verso "

123620 AA 0688032 0925  
 Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://www.onr.sp.gov.br/portal/validar\_documento

Matrícula	Ficha
100.993	01
	Versão

b) Pela Av.03 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula nº 86.574 (origem desta), o **TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** nº 67055/2013, foi CUMPRIDO, por constatação feita em vistoria realizada aos 04/09/2019, conforme requerimento datado de 27/09/2019, complementado pela Carta 294/19/CLM, expedida aos 26/09/2019 pela CETESB, extraída do processo nº 000002610067/2013; e

c) Pelo R.10 lançada aos 12/09/2022, Matrícula nº 86.574 (origem desta), a proprietária MRV PRIME LXIV 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, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, 220 unidades autônomas, distribuídas em 11 Blocos (Blocos 07 à 12, 15 à 19), denominado Módulo II do empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 27.446.730,17, que objetiva a construção do citado empreendimento, Origem dos recursos - FGTS/PCVA; Sistema de amortização - SAC; Prazo total: Construção/legalização - 36 meses, Amortização - 24 meses; Taxa anual de juros - 8,0000% Nominal e 8,3000% Efetiva. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora: PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., com sede na Avenida Barão Homem de Melo, 2.222, 8º andar, Sala 802, Letra A, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.409.834/0001-55 e como fiadora/construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 08.343.492/0001-20. Avaliação do imóvel: R\$ 38.720.000,00.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.235.539

  
SIMONE CASARINI

MDS

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 123620.2.0100993-58

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 100.993 Ficha 02

Suzano, 17 de fevereiro de 2023

Apto: 101 - Bloco: "15" - Mat. 86.574

Av.02/em 17 de fevereiro de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 02/02/2023, 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\$ 27.446.730,17 (inclusive outros), objeto da Av.01 - item "c" desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.235.539 SIMONE CASARINI MDS R.03/em 17 de fevereiro de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à EMERSON FELIPE DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido aos 22/05/1993, auxiliar de escritório e assemelhados, RG 39.316.956-X-SSP/SP, CPF 416.896.478-76, residente e domiciliado na Rua Tokio, 1210, Cidade Edson, Suzano-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 13.389,74, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 1.473,81 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 13/02/2023, às 17:10 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.235.539 SIMONE CASARINI MDS R.04/em 17 de fevereiro de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, o proprietário EMERSON FELIPE DA SILVA, já qualificado,

" Continua no Verso "

123620 AA 0688033 0925  
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Suzano - SP  
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https

Matrícula	Ficha
100.993	02
	Verso

ALIEUOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 161.766,44, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 227.700,00, sendo R\$63.045,56 através de recursos próprios e R\$ 2.888,00 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 - 30 meses; Taxa anual de juros - 5,5000% Nominal e 5,6407% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j) - R\$ 918,49, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 25,72, Total - R\$ 969,21; Vencimento do primeiro encargo mensal - 25/02/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 221.900,00.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.235.539

  
 SIMONE CASARINI

MDS

Av.05/em 18 de junho de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES**", constante da Av.11 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.12, ambos da Matrícula nº 86.574, o citado empreendimento recebeu o nº 50, da Estrada Matsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº 100.993.  
 SELO DIGITAL:1236203e1000av525347m5249.

**SUBSTITUTO:**

P.248.949

  
 CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua na Ficha 03"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 123620.2.0100993-58

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula 100.993

Ficha 03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

17 novembro

2025

Suzano, de de

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

Pelo requerimento datado de 06/11/2025, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2025, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 28.017.019.0281. SELO DIGITAL:1236203e1000av564373m6253.

SUBSTITUTA:

P.261.235

SIMONE CASARINI

PLDS

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

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante EMERSON FELIPE DA SILVA, já qualificado (Protocolo n° 261.235) e da Certidão de Decurso do Prazo, datada de 09/09/2025, 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, § 1° da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 15/10/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$ 230.020,90 (V.V. R\$ 66.851,40). SELO DIGITAL:123620331000av575825m725b.

SUBSTITUTA:

P.261.235

SIMONE CASARINI

PLDS

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

123620 AA 0688034 0925  
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://  
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Matrícula

Ficha

**Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.**

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 100993 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*  
Natalia Didier Silveira  
Oficial de Registro de Imóveis  
COMARCA DE SUZANO - SP

Para verificar a autenticidade do documento,  
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1236203C3100993C141610251



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

Oficial... R\$ \*44,20  
Estado... R\$ \*12,56  
IPESP... R\$ \*8,60  
Rec. Civil R\$ \*2,33  
Trib. Just R\$ \*3,03  
FEDMP... R\$ \*2,12  
Total... R\$ \*72,84  
TAXAS E CONTRIBUIÇÕES  
COLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:16:22 horas do dia 19/11/2025  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").  
Código de controle de certidão :  
Prenotação Nº 261235



10099319112025

# 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 **28/07/2025** sob o número **261235** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 100993 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV575825M725B
AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100993 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV564373M6253
REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 100993 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R575826M8259

\* \* \* \*  
\* \* \* \*  
\* \* \* \*  
\* \* \* \*

SUZANO, 17 de novembro de 2025

NATALIA DIDIER SILVEIRA - ESCRIVENTE

REGISTRO(S) .....	68,81
AVERBAÇÃO (ÕES) .....	383,85
ABERTURA(S) .....	0,00
CERTIDÃO (ÕES) .....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	496,86
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	141,26
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	72,80
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,85
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	26,16
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	34,09
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,83
SUBTOTAL.....	818,85
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	929,91
DEPÓSITO EFETUADO.....	929,85
SALDO A RECEBER.....	0,06

**PRENOTAÇÃO Nº : 261235**

**Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12099

**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>



.1236203910261235PRENOT25C



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H57UL-B3D2N-THNRG-5XPPU

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/H57UL-B3D2N-THNRG-5XPPU>

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

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