Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNS: 11.258-1 CNM: 112581.2.0850186-80

Matrícula	Ficha
50.106	01

São José dos Campos, 21 de setembro de 2.022

IMÓVEL:- **APARTAMENTO 404 – BLOCO 8B – CAMPO DI SEVILHA** **APARTAMENTO nº.404, em construção**, localizado no 4º pavimento do Bloco 8B, do Condomínio **"Campo Di Sevilha"**, situado na **Estrada Municipal do Mato Dentro, nº.1.650**, no **"Bairro do Mato Dentro"**, no Distrito de Eugênio de Melo, deste município e comarca, 2ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa coberta de 38,0800 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 27,8781 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,0400 metros quadrados (referente à vaga de garagem livre/descoberta do tipo padrão nº.232), área real total de 76,9981 metros quadrados, fração ideal do solo: 0,003442554, cota de terreno: 64,7193 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL:- 73.0400.0004.0000, em maior área.

PROPRIETÁRIA:- MRV MRL LVIII INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ.nº.29.920.811/0001-92, com sede nesta cidade, na Avenida Andrômeda, nº.433, sala 101 J, Jardim Satélite.

REGISTRO ANTERIOR:- incorporação imobiliária registrada sob nº.R.07/M.23.513 (28/01/2.019) desta Serventia.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.01:- Em 01 de março de 2.019.

Ficha complementar descerrada nesta data. Conforme R.07 da Matrícula nº.23.513, de 28 de janeiro de 2.019, consta que o empreendimento denominado **"CAMPO DI SEVILHA"** foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº.4.591/64, e que a unidade autônoma desta ficha complementar de matrícula de incorporação imobiliária integra o empreendimento que a Incorporadora e proprietária se propôs a construir – **UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO**. Empreendimento enquadrado no **PMCMV**, Incorporação submetida ao regime do Patrimônio de Afetação. Selo Digital: 1125813310000A229085M119D.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.02:- Em 19 de junho de 2.019.

TRANSPORTE DE AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREAS DA INCORPORAÇÃO

Conforme averbação nº.11 na Matrícula nº.23.513 deste 2ºRI, procede-se a esta averbação para constar que, a Incorporadora promoveu a retificação no cálculo das áreas das unidades autônomas, apresentando

(continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGN4D-URG9W-F9U2X-WHE5T

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112581.2.0050106-80

novos quadros ABNT/NBR da incorporação do empreendimento "Campo Di Sevilha", e a unidade autônoma em construção, objeto desta ficha complementar, passa a ter as seguintes áreas: **área privativa coberta de 38,0800 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 28,0141 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,0400 metros quadrados (vaga de garagem), área real total de 77,1341 metros quadrados, fração ideal do solo: 0,003449537, cota de terreno: 64,8505 metros quadrados**. Selo Digital: 1125813E10000A235524M219P.

Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

AV.03:- Em 12 de agosto de 2.020.

TRANSPORTE DE REGISTRO

Conforme Matrícula nº.23.513 do Livro 02, deste 2º Registro de Imóveis, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta ficha, juntamente com as frações ideais no terreno, a que se vinculam as futuras **288** unidades correspondentes aos apartamentos: **Blocos 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B, 9A e 9B - apartamentos nºs.101 ao 104; 201 ao 204; 301 ao 304 e 401 ao 404**, em construção, encontram-se gravados com primeira e especial **HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ.nº.00.360.305/0001-04, NIRE.53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de financiamento para a construção do empreendimento imobiliário denominado CAMPO DI SEVILHA, a ser construído em 36 meses, no valor do financiamento de **R$31.321.634,62** cujo prazo de amortização é de 24 meses, taxa de juros anual efetiva de 8,3000%. Constou do contrato como fiadores **1-)** MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A., CNPJ.nº.02.578.564/0001-31, NIRE 3130002596-9, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Barão Homem de Melo, nº.2.222, Bairro Estoril; e, **2-)** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ.nº.08.343.492/0001-20, NIRE 31300023907, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº.621, 1º andar, Bairro Estoril. Constou do contrato como construtora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. **Financiamento - PMCMV**. (R.13 da Matrícula nº.23.513). Protocolo nº.108.669 de 29/07/2.020.

Selo Digital: 1125813E10000A257007M3204.

Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

Continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGN4D-URG9W-F9U2X-WHE5T

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNS: 11.258-1 CNM: 112581.2.0050106-80

Matrícula	Ficha
50.106	02

São José dos Campos, de de

AV.04:- Em 02 de setembro de 2.020.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Por autorização feita pela credora Caixa Econômica Federal, CNPJ.nº.00.360.305/0001-04, NIRE.53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, como agente do Sistema Financeiro da Habitação, no instrumento particular com força de escritura pública de 12 de junho de 2.020, Protocolo nº.109.159 de 19/08/2.020, procede-se a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca que grava o imóvel objeto desta ficha noticiada na AV.03, tendo em vista a quitação da dívida.

Selo Digital: 1125813310000A257656M4209.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

R.05:- Em 02 de setembro de 2.020.

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular com força de escritura pública de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações de 12 de junho de 2.020, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.109.159 de 19/08/2.020, a proprietária MRV MRL LVIII INCORPORACOES SPE LTDA, NIRE.35230977030, já qualificada, representada por procurador (CPF.nº.376.837.798/90), **VENDEU** o imóvel objeto desta ficha, a **DONAIRE ALVES DO NASCIMENTO SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, estivador, RG.nº.41.687.605-5-SSP-SP, CPF.nº.378.709.898/43, residente e domiciliado neste município, na Rua Tres Chácaras Santa Helena, nº.10, Parque Novo Horizonte. Valor global de venda de R$149.278,18, sendo R$21.042,18 da fração ideal do terreno e R$128.236,00 atribuído à edificação. Constou do instrumento que R$8.476,31, da conta vinculada do FGTS do comprador, serão utilizados na operação de compra do terreno e construção de unidade habitacional, valor esse que será liberado pela CAIXA. Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R$10.317,00. **Financiamento - PMCMV**. Valor Venal: R$7.852,06. BC-ITBI: R$149.278,18.

Selo Digital: 1125813210000R257657M5206.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

(Continua no Verso)

M.23.543.404-8L9B

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGN4D-URG9W-F9U2X-WHE5T

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Matrícula 50.106 | Ficha 02-Verso

CNM: 112581.2.0050106-80

R.06:- Em 02 de setembro de 2.020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular com força de escritura pública de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações de 12 de junho de 2.020, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.109.159 de 19/08/2.020, o proprietário, já qualificado, transmitiu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel desta ficha, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ.nº.00.360.305/0001-04, NIRE.53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF., transferindo-lhe a propriedade resolúvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997, para a garantia de um financiamento para aquisição de terreno e construção de unidade habitacional, até a data de 28/04/2.023, cujo valor contratado da dívida é de **R$108.317,93**, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 15/07/2.020, no valor inicial acrescido de seguros de R$605,10, com a taxa de juros anual efetiva de 5,1161%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$153.000,00, atualizado monetariamente até a data do leilão, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS, reservando-se à CAIXA o direito de reavaliar o imóvel. O prazo de carência para expedição da intimação de que trata o §2º, artigo 26, da Lei 9.514/97 é de 30 dias. Constou do título como fiadora a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. **Financiamento - PMCMV**.

Selo Digital: 1125813210000R257658M6204.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.07:- Em 21 de setembro de 2.022.

CONCLUSÃO DA EDIFICAÇÃO, ATRIBUIÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DESTA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

Promove-se a esta averbação nos termos da averbação de construção e registro da instituição e especificação do Condomínio Campo Di Sevilha, registros efetuados na Matrícula nº.226.992, do 1º Registro de Imóveis, transportados para a Matrícula nº.23.513 deste 2º Registro de Imóveis, mediante as averbações AV.14 e AV.15, desta data, onde constam a especificação do

(Continua na Ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGN4D-URG9W-F9U2X-WHE5T

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Condomínio Campo Di Sevilha e as atribuições aos respectivos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento, para constar que os edifícios que compõem o Condomínio foram inteiramente construídos, a Prefeitura Municipal de São José dos Campos expediu o respectivo habite-se, o Condomínio recebeu emplacamento e identificação na via pública sob nº.1.650 da Estrada Municipal do Mato Dentro, foi efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio e, assim, **esta ficha complementar é transformada, nesta data, em matrícula da respectiva unidade autônoma do Condomínio Campo Di Sevilha, (AV.15 e R.16 de 31/08/2.022, da Matrícula nº.226.992, do 1º RI, transportados conforme AV.14 e AV.15 da Matrícula nº.23.513), sendo a unidade autônoma atribuída aos proprietários indicados nesta matrícula.** Protocolo nº.127.559 de 06/09/2.022.
Selo Digital: 1125813210000A300689M7228.
Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

AV.08:- Em 02 de agosto de 2.024.
DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO
Por requerimento de 12 de julho de 2.024, e Certidão expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, em 05 de julho de 2.024, procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil de 2.015, para constar que foi distribuída, no dia em 26 de junho de 2.024, e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais sob nº.1018037-39.2024.8.26.0577, em que são partes: CONDOMÍNIO CAMPO DI SEVILHA, CNPJ.nº.47.919.654/0001-87 (exequente), e DONAIRE ALVES DO NASCIMENTO SILVA (executada), já qualificada. Protocolo nº.143.864 de 12/07/2.024.
Selo Digital: 1125813310000A341271M824G.
Escrevente autorizada: Edna de Paula Moscoso

AV.09:- Em 13 de fevereiro de 2.026.
CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP
Procede-se a esta averbação, para constar que o imóvel possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP: nº.12225-470.** Protocolo nº.154.478 de 29/08/2.025
Selo Digital: 1125813E10000501060000926V.
Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

AV.10:- Em 13 de fevereiro de 2.026.
ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 19 de janeiro de

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGN4D-URG9W-F9U2X-WHE5T

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

2.026, Protocolo nº.154.478 de 29/08/2.025, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob nº.**73.0400.0004.0256**, conforme Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários expedida pela Municipalidade em 29/08/2.025.
Selo Digital: 1125813310000501060011026Y.
Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

AV.11:- Em 13 de fevereiro de 2.026.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Por requerimento de 19 de janeiro de 2.026, Protocolo nº.154.478 de 29/08/2.025, conforme notificação cumprida no Protocolo nº. 154.478 deste 2º RI, em que o devedor fiduciante **DONAIRE ALVES DO NASCIMENTO SILVA** foi intimado, pessoalmente, em 03/10/2.025, nos termos do art. 26 da Lei nº.9.514/97, verificou-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo em vista que o fiduciante devidamente intimado para satisfazer o débito do financiamento mencionado no R.06 desta, não purgou a mora, tudo nos termos da Lei 9.514/97. Foi apresentado comprovante do recolhimento do ITBI.BC: R$161.356,80. Valor Venal: R$.136.201,79
Selo Digital: 1125813310000501060011126W
Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGN4D-URG9W-F9U2X-WHE5T

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP

(Prenotação Nº 154478)

certidao@2registro.com.br
www.2registro.com.br

CERTIFICO que a presente reprodução está conforme o original da Matrícula e que foi extraída de acordo com o parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei nº. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Os ônus e as alienações constam de própria matrícula. **CERTIFICO TAMBÉM** que as pesquisas acerca dos títulos protocolizados (contraditório) observaram as **prenotações em vigor até o dia útil imediatamente anterior, desde que não tenham sido canceladas nesta data. CERTIFICO AINDA** que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para a validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **CERTIFICO FINALMENTE** que o 2º Registro de Imóveis foi instalado em 02 de julho de 2.003 e, a partir dessa data, o município de Monteiro Lobato, o 2º Subdistrito de São José dos Campos e os Distritos de Eugênio de Melo e São Francisco Xavier passaram a pertencer a este Registro de Imóveis, sendo que antes da instalação deste Serventia pertenciam ao 1º Registro de Imóveis de São José dos Campos. O referido é verdade e dou fé. **RESSALVA-SE** que certidão de matrícula de que constar registro de **loteamento, incorporação** ou **condomínio edilício não** cumpre a função de certidão de propriedade e negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. **São José dos Campos, 18 de Fevereiro de 2026.**

Verbas recolhidas na forma legal. Oficial: R$44,20 - Estado: R$12,56 - Sefaz: R$8,60 - Reg. Civil: R$2,33 - Trib. Justiça: R$3,03 - ISS: R$2,21 - MP: R$2,12 - Total: R$75,05.

Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCREVENTE AUTORIZADO - 18/02/2026 às 15:02:00

Ao Oficial.....:	R$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....:	R$ 12,56	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 18 de fevereiro de 2026
Ao IPESP.....:	R$ 8,60	Para lavratura de escrituras esta certidão é valida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,33	Protocolo: 154478
Ao TribJust.:	R$ 3,03	Nº Selo: 1125813391000154478000261
Ao Municipio	R$ 2,21	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP...:	R$ 2,12	
Total.....:	R$ 75,05	

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGN4D-URG9W-F9U2X-WHE5T

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar