



Valide aqui
este documento

Protocolo: 754036 - CNM nº 111492.2.0269959-35

Matrícula	Ficha
269.959	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 27 de setembro de 2022.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

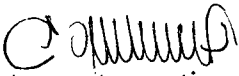
O **apartamento** sob nº **506**, localizado no 05º pavimento, da **Torre 04**, integrante do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL CAMPO DI NAPOLI**", situado na Rua MAURÍCIO CARDOSO, do Desmembramento da matrícula nº 215.682, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 44,04m², área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem) de 11,04m², cabendo ao apartamento o uso exclusivo da **vaga nº V81**, localizada no 02º pavimento, área de uso comum de divisão proporcional de 40,3028m², encerrando a área total de 95,3828m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,00396037, cota parte do terreno de 31,1286m².

Cadastro Municipal: **65.0218.0031.0001** (em maior área).

Proprietária: **CAMPO DI NAPOLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, CNPJ/MF nº 32.952.281/0001-79, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35231435885, com sede na Avenida Andromeda, nº 433, sobreloja, salão 101-S, Jardim Satélite, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matrícula nº 256.579.

Protocolo nº 677.848 em 13 de outubro de 2020.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000030534320P.

Av.01 - Em 09 de novembro de 2020.

Conforme R.06 na matrícula nº **256.579** em 08 de maio de 2020, consta que o empreendimento denominado "**RESIDENCIAL CAMPO DI NAPOLI**", foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, estando a unidade autônoma acima descrita, **em construção**. Protocolo nº 677.848 em 13 de outubro de 2020.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDWWZ-DUUS6-C9WFJ-ATNZ4>
256579 - apartamento 506 - Torre 04

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 754036 - CNM nº 111492.2.0269959-35

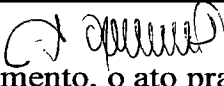
Matrícula	Ficha
269.959	01 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Eu, 

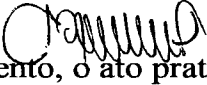
Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000030534420N.

Av.02 - Em 09 de novembro de 2020.

Transporte

Consta da matrícula **256.579** na averbação nº **04** que foi instituída uma **Servidão de Passagem de Escoamento de Águas Pluviais** beneficiando o imóvel objeto da matrícula nº 256.579; na averbação nº **05** que o imóvel objeto da matrícula nº 256.579 possui uma **Área Non Aedificand “A1” com 85,08m²**; e, na averbação nº **09** que foi expedido o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para lote nº 0000020821/2020, a qual a incorporadora se compromete a **recuperar e preservar**. Protocolo nº 677.848 em 13 de outubro de 2020.

Eu, 

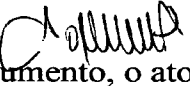
Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000030534520L.

Av.03 - Em 09 de novembro de 2020.

Transporte

Transporte da Av.07 da matrícula nº **256.579**: Por Instrumento Particular, passado nesta cidade em 06 de março de 2020, AC000377552, foi autorizada a presente para constar que a proprietária e incorporadora CAMPO DI NAPOLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CNPJ/MF nº 32.952.281/0001-79, JUCESP nº 35231435885, submeteu o empreendimento denominado **“RESIDENCIAL CAMPO DI NAPOLI”**, ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591/64. Protocolo nº 669.018 em 17 de março de 2020.

Eu, 

Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000030534620J.

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDWWZ-DUUS6-C9WFJ-ATNZ4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 754036 - CNM nº 111492.2.0269959-35

Matrícula	Ficha
269.959	02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

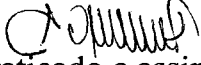
CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.04 - Em 09 de novembro de 2020.

Transporte

Transporte da **Av.08** da matrícula nº **256.579**: Faço a presente para constar que o empreendimento **“RESIDENCIAL CAMPO DI NAPOLI”**, foi enquadrado no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida 3** nos termos da Lei 12.424/2011, conforme declaração emitida pela Caixa Econômica Federal em 12 de março de 2020. Protocolo nº 669.018 em 17 de março de 2020.

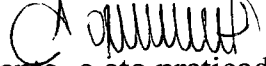
Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000030534720H.

Av.05 - Em 09 de novembro de 2020.

Transporte

Transporte do **R.11** da matrícula nº **256.579**: Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV, passado em São Paulo-SP em 19 de junho de 2020, CAMPO DI NAPOLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CNPJ/MF nº 32.952.281/0001-79 **hipotecou em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros** o imóvel objeto desta matrícula (juntamente com outros 255), para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, constituída através do Decreto Lei nº 759/1969, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$38.623.976,53, a ser pago ser paga em 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, com juros a taxa nominal de 8.0000% ao ano e efetiva de 8.3000% ao ano e com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 676.836 em 25 de setembro de 2020.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000030534820F.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDWWZ-DUUS6-C9WFJ-ATNZ4>
256579 - apartamento 506 - Torre 04

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 754036 - CNM nº 111492.2.0269959-35

Matrícula	Ficha
269.959	02 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

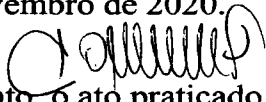
CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.06 - Em 25 de novembro de 2020.

Cancelamento

Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV, passado nesta cidade em 04 de agosto de 2020, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 5**. Protocolo nº 679.805 em 12 de novembro de 2020.

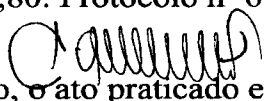
Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000031335120E.

R.07 - Em 25 de novembro de 2020.

Compra e Venda

Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV, passado nesta cidade em 04 de agosto de 2020, CAMPO DI NAPOLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CNPJ/MF nº 32.952.281/0001-79 **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$195.650,46 para **SILVIO PINHEIRO**, brasileiro, trabalhador de construção civil, CPF/MF nº 254.123.488-07, RG nº 29996730X-SSP/SP, solteiro, nascido em 30/07/1975, residente e domiciliado na Rua Alvaro Gonçalves Junior, nº 330, apto 308, bloco A, Parque Industrial, São José dos Campos-SP. O valor global do instrumento é composto por: Recursos Próprios: R\$38.104,15; Saque do FGTS: R\$1.025,95; Desconto: R\$0,00; Financiamento: R\$156.520,36. Base de Cálculo do ITBI: R\$196.354,80. Protocolo nº 679.805 em 12 de novembro de 2020.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000031335220E.

R.08 - Em 25 de novembro de 2020.

Alienação Fiduciária

Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV, passado nesta cidade em 04 de agosto de 2020, SILVIO PINHEIRO, CPF/MF nº 254.123.488-07, RG nº 29996730X-SSP/SP **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, para **CAIXA**

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDWWZ-DUUS6-C9WFJ-ATNZ4>



Valide aqui
este documento

Protocolo: 754036 - CNM nº 111492.2.0269959-35

Matrícula 269.959	Ficha 03
----------------------	-------------

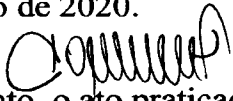
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0269959-35

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

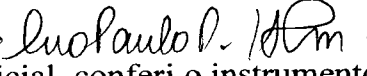
ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, constituída através do Decreto Lei nº 759/1969 com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$156.520,36, a ser paga através de 360 prestações mensais, no valor inicial de R\$1.204,17, vencendo-se a primeira delas em 10/09/2020, com taxas de juros constantes no título. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$196.041,00 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 679.805 em 12 de novembro de 2020.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000031335320C.

Av.09 - Em 27 de setembro de 2022. **Transformação em Matrícula**

Faço a presente para constar que de acordo com o artigo 237-A, §4º da Lei nº 6.015/73, transformo a presente ficha complementar em **matrícula**, recebendo o nº **269.959**, livro 2, deste Cartório. Protocolo nº 724.460 em 30 de agosto de 2022.

Eu,  Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000062776522Y.

Av.10 - Em 21 de setembro de 2023. **Conclusão da Obra/Especificação**

Conforme Av.14 e R.15 na matrícula nº **256.579** em 21 de setembro de 2023, consta a **CONCLUSÃO** da obra do empreendimento denominado **“RESIDENCIAL CAMPO DI NAPOLI”**, que recebeu o nº 171 da **Rua MAURÍCIO CARDOSO**, e a **INSTITUIÇÃO** e **ESPECIFICAÇÃO** do mesmo em condomínio, nos moldes da Lei 4.591/64, sendo a Convenção de Condomínio registrada nesta data sob nº **14.402**, livro

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDWWZ-DUUS6-C9WFJ-ATNZ4>
256579 - apartamento 506 - Torre 04

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 754036 - CNM nº 111492.2.0269959-35

Matrícula	Ficha
269.959	03 verso

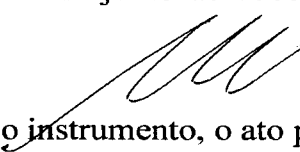
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0269959-35

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

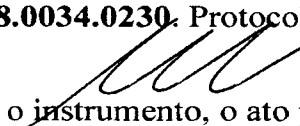
03, arquivada junto ao Processo nº 1.899. Protocolo nº 748.011 em 28 de agosto de 2023.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 1114923E10000000815088234.

Av.11 - Em 24 de janeiro de 2025.

Consolidação

Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em Florianópolis-SC em 13 de janeiro de 2025, IN01086312C, foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora de SILVIO PINHEIRO a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal - JUCIS-DF sob nº 53500000381, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, cumpridos os requisitos do § 7º artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97. Base de Cálculo do ITBI: R\$220.718,36. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **65.0218.0034.0230**. Protocolo nº 754.036 em 29 de novembro de 2023.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 111492331000000105386625C.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº269959, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 24/01/2025.

Oficial:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Sec.Faz.:	R\$ 8,60
Sinoreg:	R\$ 2,33
T.Justça:	R\$ 3,03
M.Público:	R\$ 2,12
Município:	R\$ 2,21
TOTAL:	R\$ 75,05
Tabela de Custas:	
Certidões	

São José dos Campos, 24 de janeiro de 2025.

ASSINADA DIGITALMENTE

Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.

Selo Digital: 1114923C30000001054248251
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDWWZ-DUUS6-C9WFJ-ATNZ4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

