



Valide aqui
este documento

Protocolo: 817148 - CNM nº 111492.2.0255510-23
72.092 / apartamento 126

Matrícula	Ficha
255.510	01

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

Em 26 de dezembro de 2018. *Im*

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel: **RESIDENCIAL MONTE ESTORIL**

O **apartamento nº 126**, localizado no 12º andar ou 13º pavimento, integrante do empreendimento denominado “**RESIDENCIAL MONTE ESTORIL**”, situado na Rua JOSÉ IVAIR DE SOUZA, do loteamento JARDIM ESTORIL, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 52,000 metros quadrados, área privativa de sacada de 13,220 metros quadrados, área privativa de garagem de 11,040 metros quadrados, estando vinculada ao apartamento a **vaga nº 44**, localizada no 02º subsolo, área de uso comum de 49,401 metros quadrados, encerrando a área total de 125,661 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,159193%, cota parte do terreno de 20,286 metros quadrados.

Cadastro Municipal: **72.0259.0004.0000** (em maior área).

Proprietária: **DÉFA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 03.998.718/0001-07, com sede na Rua Major Vaz, nº 293, Vila Adyanna, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matrícula nº 72.092.

Protocolo nº 598.117 em 24 de fevereiro de 2017.

Eu, *[assinatura]*, Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 09 de março de 2017.

Conforme R.13 na matrícula nº **72.092** em 26 de março de 2015, consta que o empreendimento denominado “**RESIDENCIAL MONTE ESTORIL**”, 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 598.117 em 24 de fevereiro de 2017.

Eu, *[assinatura]*, Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGWFG-22B9G-PDMSW-8X6VE>

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: 817148 - CNM nº 111492.2.0255510-23
72.092 / apartamento 126

Matrícula	Ficha
255.510	01 verso

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

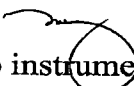
CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av. 02 - Em 09 de março de 2017. **Transporte de Patrimônio de Afetação**
Transporte da Av.14 da matrícula nº **72.092**: Por Requerimento passado nesta cidade em 19 de novembro de 2015, foi autorizada a presente para constar que a proprietária e incorporadora DÉFA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 03.998.718/0001-07, submeteu o empreendimento denominado “**RESIDENCIAL MONTE ESTORIL**”, ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591/64. Protocolo nº 567.301 em 23 de novembro de 2015.

Eu,  Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 03 - Em 09 de março de 2017. **Transporte de Hipoteca**
Transporte do R.15 da matrícula **72.092**: Por Cédula de Crédito Bancário - **SFH** nº 1016081800 passado em São Paulo-SP em 30 de novembro de 2016, DÉFA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 03.998.718/0001-07 **hipotecou em primeira, única e especial hipoteca** o imóvel objeto da presente (juntamente com outros 71), para ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, para garantia da dívida, no valor de R\$6.500.000,00, com vencimento da dívida em 10/01/2020, incidindo juros a taxa efetiva anual de 11,000000% e efetiva mensal de 0,873459%, cujo crédito será liberado de acordo com o item 5 do quadro de resumo, com previsão de conclusão das obras em janeiro de 2019, com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 597.449 em 15 de fevereiro de 2017.

Eu,  Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua na ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGWF-22B9G-PDMSW-8X6VE>

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: 817148 - CNM nº 111492.2.0255510-23

Matrícula	Ficha
255.510	02

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

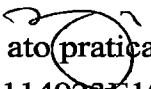
CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.04 - Em 26 de dezembro de 2018.

Conclusão da Obra/Especificação

Conforme Av.17 e R.18 na matrícula nº 72.092 em 26 de dezembro de 2018, consta a **CONCLUSÃO** da obra do empreendimento denominado “**RESIDENCIAL MONTE ESTORIL**”, que recebeu o nº 91 da **Rua JOSÉ IVAIR DE SOUZA**, 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 13.383, livro 03, arquivada junto ao Processo nº 1.781, ato que transforma a presente ficha complementar em **matrícula**, recebendo o nº **255.510**, livro 2, deste Cartório. Protocolo nº 641.375 em 11 de dezembro de 2018.

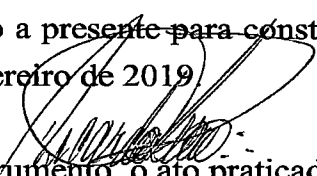
Eu,  Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000003968818J.

Av.05 - Em 19 de fevereiro de 2019.

Cancelamento

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo - SP em 01 de fevereiro de 2019, faço a presente ~~para constar~~ o **cancelamento do ato 3**. Protocolo nº 644.804 em 08 de fevereiro de 2019.

Eu,  Ricardo Cesar Ribeiro, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000060777197.

R.06 - Em 20 de março de 2020.

Compra e Venda

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado nesta cidade em 12 de março de 2020, DÉFA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CNPJ/MF nº 03.998.718/0001-07 **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$285.000,00 para **DEMETRIO APARECIDO RAMOS DA SILVA**, brasileiro,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGWFVG-22B9G-PDMSW-8X6VE>



Valide aqui
este documento

Protocolo: 817148 - CNM nº 111492.2.0255510-23

Matrícula	Ficha
255.510	02 verso

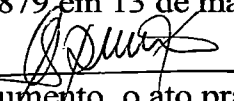
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

gerente, CPF/MF nº 274.283.528-86, RG nº 331622142-SSP/SP, solteiro, nascido em 20/12/1979 e **ALINE DE FATIMA PEREIRA PAINKO**, brasileira, do lar, CPF/MF nº 417.518.048-60, RG nº 495527129-SSP/SP, solteira, nascida em 12/12/1992, conviventes em união estável pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Mirassol, nº 125, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos-SP. O valor global do instrumento é composto por: Recursos Próprios: R\$5.000,00; Saque do FGTS: R\$116.949,93; Desconto: R\$0,00; Financiamento: R\$163.050,07. Base de Cálculo do ITBI: R\$285.000,00. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **72.0259.0004.0072**. Protocolo nº 668.879 em 13 de março de 2020.

Eu,  Simone Rezende Vieira Alves, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000023225320C.

R.07 - Em 20 de março de 2020.

Alienação Fiduciária

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado nesta cidade em 12 de março de 2020, DEMETRIO APARECIDO RAMOS DA SILVA, CPF/MF nº 274.283.528-86, RG nº 331622142-SSP/SP, ALINE DE FATIMA PEREIRA PAINKO, CPF/MF nº 417.518.048-60, RG nº 495527129-SSP/SP **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, 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\$165.050,07, a ser paga através de 240 prestações mensais, no valor inicial de R\$1.899,05, vencendo-se a primeira delas em 15/04/2020, 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\$280.000,00 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGWFG-22B9G-PDMSW-8X6VE>

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: 817148 - CNM nº 111492.2.0255510-23

Matrícula	Ficha
255.510	03

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

CNM nº 111492.2.0255510-23

A

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

constantes no título. Protocolo nº 668.879 em 13 de março de 2020.

Eu, [assinatura] Simone Rezende Vieira Alves, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000023225420A.

Av.08 - Em 20 de março de 2020. **Cédula de Crédito Imobiliário**

Em 12 de março de 2020, foi emitida a **Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1250468-8, série 0320, Integral e cartular**, pelo valor de R\$165.050,07, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Protocolo nº 668.881 em 13 de março de 2020.

Eu, [assinatura] Simone Rezende Vieira Alves, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000023225520K.

Av.09 - Em 05 de agosto de 2026. **CEP**

Faço a presente para constar o CEP do imóvel desta matrícula: 12.232-060. Protocolo nº 817.148 em 06 de maio de 2026.

Eu, [assinatura] Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Emolumentos: Isento. Repasses Legais: Isento. Selo Digital: 1114923E10000000131674726S.

Av.10 - Em 05 de agosto de 2026. **Consolidação**

Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em Florianópolis-SC em 27 de julho de 2026, foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora de ALINE DE FATIMA PEREIRA PAINKO e DEMETRIO APARECIDO RAMOS DA SILVA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGWFG-22B9G-PDMSW-8X6VE>



Valide aqui
este documento

Protocolo: 817148 - CNM nº 111492.2.0255510-23

Matrícula	Ficha
255.510	03 verso

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

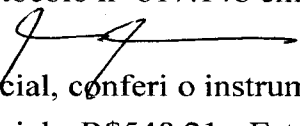
CNM nº 111492.2.0255510-23

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

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\$433.249,20. Protocolo nº 817.148 em 06 de maio de 2026.

Eu,  Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Oficial: R\$548,21; Estado: R\$155,81; Secretaria da Fazenda: R\$106,64; Sinoreg: R\$28,85; Município: R\$27,41; Tribunal de Justiça: R\$37,62; Ministério Público: R\$26,31; Total: R\$930,85; Selo Digital: 111492331000000131674826C.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGWFVG-22B9G-PDMSW-8X6VE>

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº255510, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 05/08/2026.

Oficial: R\$ 45,88
Estado: R\$ 13,04
Sec.Faz.: R\$ 8,92
Sinoreg: R\$ 2,41
T.Justça: R\$ 3,15
M.Público: R\$ 2,20
Município: R\$ 2,29
TOTAL: R\$ 77,89
Tabela de Custas:
Certidões

São José dos Campos, 5 de agosto de 2026.

ASSINADA DIGITALMENTE

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

Selo Digital: 1114923C3000000131691826R
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

