



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º
OFICIAL

Registro de Imóveis

Comarca de São José dos Campos

Oficial delegado *Amilton Alvares*

Rua Vilaça, 235 - CEP: 12210-000 ☎ 3942-4303

Prenotação N. 79956
Página : 0001/0004
Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

Matrícula

11.060

Ficha

01

São José dos Campos 15 de setembro de 2.008

**IMÓVEL:- RUA GIOVANNI BATISTA CAPELLOTTO, nº80 -
LOTEAMENTO JARDIM NOVA MICHIGAN**

UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com 59,500 metros quadrados de área construída, identificado sob nº80 da Rua Giovanni Batista Capellotto, edificado no terreno com a área de 125,00 metros quadrados, constituído por parte do lote 23 da quadra "G", do loteamento "Jardim Nova Michigan", situado no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: mede 5,00 metros na frente, e confronta com a rua de sua situação; 5,00 metros nos fundos, e confronta com a propriedade de Benedito Fernandes de Andrade; 25,00 metros no lado direito, de quem do imóvel olha a rua de sua situação, e confronta com o remanescente do lote 23; e, 25,00 metros no lado esquerdo, e confronta com o lote 24.

CADASTRO MUNICIPAL:- 73.0150.0311.0001.

PROPRIETÁRIAS:- SILVANA SILVA DE CARVALHO, analista de crédito, RG.nº15.448.383-SSP-SP, CPF.nº121.847.878/09; e, SILMARA DE CARVALHO, operadora comercial, RG.nº25.322.108-0-SSP-SP, CPF.nº248.954.288/50, ambas brasileiras, solteiras, maiores, residentes e domiciliadas nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Registrado sob nºR.03 na matrícula nº119.142 do Livro 02, em 19/01/1.998, no 1º Registro de Imóveis desta cidade.

Escrevente autorizada: *Edna de Paula Moscoso* Edna de Paula Moscoso

AV.01:- Em 15 de setembro de 2.008.

TRANSPORTE DE REGISTRO

Conforme certidão atualizada da matrícula nº119.142 do Livro 02, expedida pelo 1º Registro de Imóveis desta cidade, que fica arquivada neste Registro, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com primeira e especial **HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.**, CNPJ.nº00.360.305/0001-04, para garantia de uma dívida de R\$22.300,00, (R.04 da matrícula nº119.142).

Escrevente autorizada: *Edna de Paula Moscoso* Edna de Paula Moscoso

AV.02:- Em 15 de setembro de 2.008.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Por autorização feita pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, no instrumento particular de cancelamento de hipoteca datado de 27 de

(Continua no Verso)

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São José dos Campos - SP

086641

11258-1-AA

11258-1-080001-090000-0416



Matrícula

11.060

Ficha

01-Verso

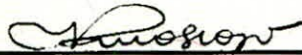
agosto de 2.008, com firma reconhecida, protocolo nº20.264 de 29/08/2.008, procede-se esta averbação para constar que fica cancelada a hipoteca que grava o imóvel objeto desta matrícula noticiada na AV.01, tendo em vista a quitação total da dívida.

Escrevente autorizada:  Edna de Paula Moscoso

R.03:- Em 15 de setembro de 2.008.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de 20 de junho de 2.008, do Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Eugênio de Melo, deste município, Livro 174, páginas 256/258, ato nº103, retificada e ratificada em 23/06/2.008 nas mesmas notas, Livro 174, páginas 266/267, ato nº107, protocolo nº20.265 de 29/08/2.008, as proprietárias, já qualificadas, residentes e domiciliadas nesta cidade, na Rua Pimenteiros, nº58, Parque Industrial, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$17.500,00, valor venal R\$16.976,17, base de cálculo do ITBI R\$17.500,00, a **KAROLINE ELLEN SILVA BORGES**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG.nº46.681.238-3-SSP-SP, CPF.nº097.484.926/05, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Giovanni Batista Capelloto, nº80, Jardim Nova Michigan. Emitida **DOI** pelo Tabelião.

Escrevente autorizada:  Edna de Paula Moscoso

R.04:- Em 21 de novembro de 2.011.

DOAÇÃO

Por escritura pública de 08 de novembro de 2.011, do Primeiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 1528, páginas 277/278, Protocolo nº45.709 de 09/11/2.011, a proprietária **KAROLINE ELLEN SILVA BORGES**, estagiária, já qualificada, residente e domiciliada nesta cidade, na Alameda Harvey C. Weeks, nº113, Cidade Vista Verde, **DOOU** o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$30.000,00, a **CLAUDET APARECIDA RODRIGUES DA SILVA**, brasileira, viúva, aposentada, RG.nº20.766.837-SSP-SP, CPF.nº114.945.428/89, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua dos Economistas, nº20, Jardim Valparaíba. Emitida **DOI** pelo Tabelião.

Escrevente autorizada:  Edna de Paula Moscoso

(Continua na Ficha- 02)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º
OFICIAL

Registro de Imóveis

Comarca de São José dos Campos

Oficial delegado *Amilton Alvares*

Rua Vilaça, 235 - CEP: 12210-000 ☎ 3942-4303

Prenotação N. 79956
Página : 0003/0004
Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNS: 11.258-1

Matrícula

11.060

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

R.05:- Em 04 de agosto de 2.016.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Por escritura pública de 08 de julho de 2.016, do Terceiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 824, páginas 004/006, ato nº.002, Protocolo nº.79.956 de 26/07/2.016, a proprietária CLAUDET APARECIDA RODRIGUES DA SILVA, RG.nº.20.766.837-1-SSP-SP, já qualificada, **TRANSMITIU** a título de dação em pagamento o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$254.640,00, a **SANY IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DA AMÉRICA DO SUL LTDA**, CNPJ.nº.09.066.194/0001-00, com sede em Jacareí-SP, na Rua Conselheiro Antônio Prado, nº.566, sala 03, Parque Itamaraty. BC-ITBI: R\$254.640,00.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior
Emerson de Queiroz Junior

CERTIDÃO NO VERSO

CERTIDÃO NO VERSO

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São José dos Campos - SP

086642

11258-1 - AA

11258-1-080001-090000-0416

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO JOSE DOS CAMPOS-SP

CERTIDÃO N° 00008149/2016

(Prenotação N° 00079956/2016)

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). **CERTIFICO** 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 os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. **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 desta 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, 05 de Agosto de 2016.** Certidão válida por 30 (trinta) dias para fins de lavratura de escritura pública.

Eu, RODRIGO DE MORAIS LOPES, Escrevente autorizado, procedi às buscas e verificações, fiz digitar e subscrevi a certidão. **Verbas recolhidas na forma legal. Oficial: R\$ 28,12 – Estado: R\$ 7,99 – Ipesp: R\$ 4,12 – Reg. Civil: R\$ 1,48 – Trib. Justiça: R\$ 1,93 – ISS.: R\$ 0,56 – MP.: R\$ 1,35 – Total: R\$ 45,55.**





3º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA



1º TRASLADO

LIVRO 824

PÁGINAS 004/006

ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO.

[Assinatura]

ATO N.º 002.

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, **aos oito dias do mês de julho do ano de dois mil e dezesseis**, nesta cidade de São José dos Campos – SP, e perante mim, Escrevente Habilitada, assistida pelo Substituto do Terceiro Tabelião de Notas, que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante transmitente: **CLAUDET APARECIDA RODRIGUES DA SILVA**, brasileira, aposentada, viúva, conforme demonstram a Certidão de Casamento, Termo n.º 5.786, lavrado à Folha 223, Livro B-23, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Santo Anastácio – SP, e a Certidão de Óbito, Termo n.º 15.271, lavrado à Folha 267 verso do Livro C-53, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta Comarca, portadora do RG.SSP.SP. n.º 20.766.837-1 (anteriormente portadora do RG.SSP.SP. n.º 20.766.837) e do CPF/MF n.º 114.945.428-89, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua dos Economistas, n.º 20, Jardim Valparaíba; e de outro lado, como outorgada adquirente: **“SANY IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DA AMÉRICA DO SUL LTDA.”**, pessoa jurídica legalmente constituída, com sede na cidade de Jacareí - SP, na Rua Conselheiro Antônio Prado, n.º 566, sala 03, Parque Itamaraty, inscrita no **CNPJ/MF n.º 09.066.194/0001-00**, com seu Instrumento Particular de 21ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade Empresaria Limitada, datado de 14/04/2016, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP**, sob o n.º **100.576/16-3**, em sessão de 19/04/2016, o qual fica arquivado em pasta própria destas Notas sob o n.º **261/2016**; e ficha cadastral completa, expedida em 07/07/2016, pelo Governo do Estado de São Paulo, Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia, Junta Comercial do Estado de São Paulo, arquivada em pasta própria destas Notas sob o n.º **407/2016**; neste ato **representada** por seu bastante procurador: **XIAO HUA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG.SSP.SP. n.º 459447816 e do CPF/MF n.º 213.329.608-55, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Doutor Orlando Feirabend Filho, n.º 70, apartamento n.º 84, Parque Residencial Aquarius, nos termos da Procuração Pública, lavrada pelo Consulado Geral do Brasil em Xangai – China, em 08/03/2016, às páginas 008/010 do Livro 4, cuja certidão atualizada, em 17/06/2016 fica arquivada em pasta própria destas Notas, sob o n.º **162/2016**. Os presentes capazes, reconhecidos e identificados como os próprios de que se trata por mim, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes, me foi dito o seguinte: **I) A OUTORGANTE TRANSMITENTE**, a justo título, e absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, impostos e taxas e outros ônus fiscais ou reais, é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: **“UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com 59,500 metros quadrados de área construída, identificado sob o n.º 80 da Rua Giovanni Batista Capellotto, edificado no terreno com a área de **125,00 metros quadrados**, constituído por parte do lote 23 da quadra “G”, do loteamento **“Jardim Nova Michigan”**, situado no Distrito de Eugênio de Melo, desta cidade, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com as medidas e confrontações constantes na **matrícula n.º 11.060**, Livro 02 do 2º Oficial de

São José dos Campos - SP
00079956
2016



10052602124496.000081784-9

P:07579 R:012784

PRAÇA JOÃO MENDES 127 - CENTRO
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SP CEP: 12210-170
FONE: 12-39097088 FAX: 12-39232323





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Registro de Imóveis local". O imóvel está cadastrado na Prefeitura local, sob o n.º **73.0150.0311.0001**, com o valor venal atual de **R\$ 48.901,20**. II) O imóvel está **matriculado sob o n.º 11.060**, Livro 02 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local, e foi havido pela outorgante por força do registro n.º 04 na citada matrícula. III) Em cumprimento ao instrumento particular, datado de 30 de março de 2016 e para sua garantia a outorgante transmite **DÁ EM PAGAMENTO**, à outorgada adquirente, o imóvel objeto desta escritura, pelo valor de **R\$ 254.640,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E QUARENTA REAIS)**. IV) Assim, por livre convenção entre as partes, a outorgante transmite, para a quitação da dívida retratada no citado contrato particular, dá em pagamento à outorgada adquirente o imóvel descrito e caracterizado no item "I" desta escritura, atualmente avaliado pelas partes em **R\$ 254.640,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E QUARENTA REAIS)**, valor a ser considerado para todos os fins e efeitos legais. V) Em consequência, desde já e para sempre a transmitente cede, transmite e transfere à outorgada adquirente, toda a posse, domínio, direito e ação que tinha e exercia sobre o bem ora dado em pagamento para que dele a mesma outorgada use, goze e disponha livremente, prometendo a transmitente, por si e seus sucessores, haver esta dação sempre por boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da Lei, se e quando chamada à autoria, o que faz pelo valor certo e ajustado de **R\$ 254.640,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E QUARENTA REAIS)**; dando-se as partes, plena e recíproca quitação de pagas e satisfeitas, nada tendo a reclamar uma da outra, exceto quanto às demais obrigações previstas no Instrumento de Transação e Outras Avenças assinado entre as partes em 30 de março de 2016. VI) A outorgante transmite obriga-se a transferir o imóvel dado em pagamento inteiramente livre de pessoas ou coisas, de molde a permitir à outorgada adquirente o exercício imediato de sua posse definitiva independentemente de litígios ou discussões. VII) A outorgante transmite declara, sob as penas da lei, que: **a)** está desobrigada da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND-INSS), por não possuir a condição de empresa ou de contribuinte a ela equiparado, não se submetendo, portanto, à exigência prevista na Lei n.º 8.212/91, em especial, no disposto em seu artigo 47; e **b)** não há ações reais, pessoais reipersecutórias que tenha por objeto o bem alienado, bem como outros ônus de natureza diversa que maculem o presente negócio jurídico. VIII) A outorgante transmite exibiu-me os seguintes documentos: **a)** Certidão de Propriedade da **matrícula n.º 11.060, expedida em 06/07/2016**, pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis local, a qual fica arquivada em pasta própria destas Notas sob o n.º **046-07/2016**; **b)** Certidão Positiva de Débitos Municipais, emitida pela Prefeitura local, em 06/06/2016, às 10:14:42h, com a seguinte chave para validação: **C724F 87DFC 7B4F5, com o demonstrativo de débitos referente a IPTU e TAXAS – Dívida Ativa 2015; e IPTU e TAXAS 2016**; **c)** Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos, expedida pelo Poder Judiciário – Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo, em 06/06/2016, sob o n.º **20160001180603**; **d)** Certidão Negativa, expedida pelo Poder Judiciário – Justiça do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, em 06/06/2016, válida até 06/07/2016, sob o n.º **412213/2016**; **e)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida pelo Poder Judiciário – Justiça do Trabalho, em 06/06/2016, válida até 02/12/2016, sob o n.º **54320927/2016**; arquivada em pasta própria destas Notas sob o n.º **661/2016**; e **f)** Relatório de informação acerca da inexistência de indisponibilidade em nome da outorgante, expedido nesta data, **com resultado negativo**, pela Central de Indisponibilidade e identificado com o seguinte código: "c368 abef 15cc c6e2 960e baba 600c 1396 f092 74a8", arquivado em pasta destas Notas sob o n.º **1.285/2016**. IX) Então, pela outorgada adquirente, me foi dito que: **a)** tem pleno conhecimento dos



3º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA



documentos apresentados pela outorgante quando da lavratura deste instrumento público; b) em razão das declarações prestadas pela outorgante, dispensa a certidão de feitos ajuizados do Cartório do Distribuidor da Justiça Estadual, nos termos em que faculta legislação vigente; c) foi orientada das consequências de caráter pessoal e dos desdobramentos legais que podem advir pela não exigência da certidão descrita na letra "b" deste item, isentando o tabelião de qualquer responsabilidade com relação a tal dispensa; e d) aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, para que produza os seus devidos e legais efeitos. As partes, orientadas sobre a importância do encaminhamento deste instrumento ao Oficial de Registro de Imóveis, nele autorizam as averbações, anotações e registros que se façam necessários. O ITBI, no valor de R\$ 5.092,80, será pago no próximo dia útil, em virtude da lavratura deste instrumento ter ocorrido após o encerramento do expediente bancário local, do qual uma cópia ficará arquivada em pasta própria destas Notas. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, que feita e sendo-lhes lida, a aceitaram, outorgaram e assinam, com a dispensa das testemunhas instrumentárias, de acordo com as Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, responsabilizando-se pelo teor das declarações ora feitas neste instrumento. Desta será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI). Eu, Ana Flávia Ferraz, (Ana Flávia Ferraz) Escrevente Habilitada, a escrevi e dou fé. Eu, Israel Claudemir Alves, (Israel Claudemir Alves) Substituto do Terceiro Tabelião de Notas, a subscrevi.

Claudete Espinosa Rodrigues da Silva
Claudete esp da Silva

[Assinatura]

Xiao Hua

[Assinatura]

[Assinatura]

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
Certifico que o presente título foi
registrado conforme ato(s) discriminado(s) no
recibo anexo
Matricula nº 11060
S. J. Campos 04 AGO. 2016
Oficial / Escrevente



2º Oficial de Registro de Imóveis
São José dos Campos - SP
00079956
Protocolo Nº 1204

Valores de Escritura	
Emolumentos.....	R\$ 1.409,97
Secr. Fazenda.....	R\$ 563,01
IPESS.....	R\$ 290,56
R. Civil.....	R\$ 109,36
Trib. Just.....	R\$ 135,96
Stª Casa.....	R\$ 19,81
ISS.....	R\$ 91,52
MP.....	R\$ 15,07
Total	R\$ 3.230,88
Recibo	47824



10052602124496.000081785-7

P:07579 R:012785

PRAÇA JOÃO MENDES 127 - CENTRO
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SP CEP: 12210-170
FONE: 12-39097088 FAX: 12-39232323



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

