



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: 112581.2.0055996-64

Matrícula

55.996

Ficha

01

São José dos Campos, 17 de outubro de 2.025

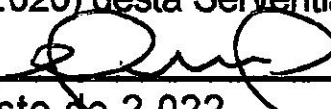
IMÓVEL:- APARTAMENTO 32 – BLOCO 04 – RESIDENCIAL VILA DOS PÁSSAROS 2

APARTAMENTO n.º.32, em construção, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco 04, do Condomínio “Residencial Vila dos Pássaros 2”, situado na Rua Adelaide Louzada Franco do Amaral, n.º.101, no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª Circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 45,935 metros quadrados, área de garagem de 11,040 metros quadrados (correspondente a vaga de garagem n.º.54), área de uso comum de 47,833 metros quadrados, totalizando a área de 104,808 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,33224099%.

CADASTRO MUNICIPAL:- 54.0131.0001.0000, em maior área.

PROPRIETÁRIA:- MM INCORPORAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ.n.º.05.472.310/0001-22, NIRE.35217982114, com sede nesta cidade, na Rua Inconfidência, n.º.140, Sala 02, São Dimas.

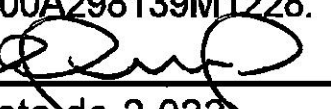
REGISTRO ANTERIOR:- Incorporação imobiliária registrada sob n.º.R.04/M.43.377 (28/05/2.020) desta Serventia.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

AV.01:- Em 29 de agosto de 2.022.

Ficha complementar descerrada nesta data. Conforme R.04 da Matrícula n.º.43.377, de 28 de maio de 2.020, consta que o empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILA DOS PÁSSAROS 2” foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei n.º.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 Programa Minha Casa Minha Vida, atual Programa Casa Verde e Amarela, Incorporação submetida ao regime do Patrimônio de Afetação. Protocolo n.º.126.870 de 09/08/2.022.

Selo Digital: 1125813310000A298139M1228.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

AV.02:- Em 29 de agosto de 2.022.

TRANSPORTE DE REGISTRO

Conforme Matrícula n.º.43.377 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 **300**

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U4G26-MZD89-G9ZAR-J2R6B>

MA3.377/A.32 BL.04

>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Matrícula

55.996

Ficha

01-Verso

CNM: 112581.2.0055996-64

unidades que integram a totalidade do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILA DOS PÁSSAROS 2: Blocos 01 ao 15 – apartamentos nºs.01 ao 04; 11 ao 14; 21 ao 24; 31 ao 34; e, 41 ao 44, em construção, encontram-se gravadas 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, em Brasília-DF, para garantia de financiamento para a construção do empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL VILA DOS PÁSSAROS 2, a ser construído em 36 meses, dívida de R\$34.157.460,00, cujo prazo de amortização é de 24 meses, taxa de juros anual efetiva de 8,3000%. Constou do contrato como fiadores: 1-) JUAN ANTONIO CORTES SANCHEZ, espanhol, divorciado, empresário, RNE.nº.W669245-Z-SE-DPMAF-DPF, CPF.nº.330.141.329/34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benedito de Moura Sá, nº.68, Parque Residencial Aquarius; e, 2-) CEDRIC POLI VENEZIANI, RG.nº.4359240-5-SSP-SP, CPF.nº.830.663.228/15, assistido por sua esposa STELLA MARIS COSSI VENEZIANI, RG. nº.84295405-SSP-SP, CPF.nº.255.547.058/12, ambos brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Doutor Jorge de Oliveira Coutinho, nº.470, ap.41, Parque Residencial Aquarius. Constou do contrato como construtora MM INCORPORAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato. **Financiamento – Programa Casa Verde e Amarela.** (R.06 da Matrícula nº.43.377). Protocolo nº.126.870 de 09/08/2.022.

Selo Digital: 1125813E10000A298140M2221.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

AV.03:- Em 06 de dezembro de 2.024.

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 24 de setembro de 2.024, Protocolo nº.146.696 de 25/10/2.024, procede-se a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca que grava o imóvel objeto desta ficha noticiada na AV.02, tendo em vista a quitação da dívida.

Selo Digital: 1125813310000A347546M3247.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U4G26-MZD89-G9ZAR-J2R6B>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U4G26-MZD89-G9ZAR-J2R6B>

M.43.377/A.32 BL.04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNS: 11.258-1

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 112581.2.0055996-64

Matrícula

55.996

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

R.04:- Em 06 de dezembro de 2.024.

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 24 de setembro de 2.024, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.146.696 de 25/10/2.024, a proprietária, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta ficha, à **LUCIANO DE ARAUJO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, RG.nº.48804022-SSP-SP, CPF.nº.419.261.188/04, residente e domiciliado nesta cidade, na Praça Benedito Ugolino Silva Guerra, nº.110, Vila São Benedito. Valor global de venda de R\$232.000,00, sendo R\$16.445,91 da fração ideal do terreno e R\$215.554,09 atribuído à edificação. Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$2.172,00. Consta do instrumento que R\$13.000,00 foram concedidos por subvenção FPHIS. **Financiamento – PMCMV**. Valor Venal: R\$12.275,95. BC-ITBI: R\$232.000,00.

Selo Digital: 1125813210000R347547M4246.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

R.05:- Em 06 de dezembro de 2.024.

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 24 de setembro de 2.024, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.146.696 de 25/10/2.024, 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 01/07/2.025, cujo valor contratado da dívida é de **R\$185.600,00**, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 25/10/2.024, no valor inicial acrescido de seguros e tarifa de administração de R\$1.182,82, com a taxa de juros anual efetiva de 6,6971%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$232.000,00, atualizado monetariamente até a data do leilão, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS, podendo a CAIXA reavaliar o

(Continua no Verso)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Matrícula

55.996

Ficha

02-Verso

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 112581.2.0055996-64

imóvel. O prazo de carência para expedição da intimação de que trata o §2º, artigo 26, da Lei 9.514/97 é de 15 dias. Constatou do título como construtora e fiadora a MM INCORPORAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Financiamento – PMCMV.**

Selo Digital: 1125813210000R347548M5242.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

AV.06:- Em 17 de outubro de 2.025.

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 "Residencial Vila dos Pássaros 2", para constar que a Prefeitura Municipal de São José dos Campos expediu o respectivo habite-se, o Condomínio recebeu emplacamento na via pública sob nº.101 da Rua Adelaide Louzada Franco do Amaral, Código de Endereçamento Postal – CEP: nº.12248-611, foi efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio deu-se a atribuição da edificação ao(s) respectivo(s) adquirente(s), e, assim, **esta ficha complementar é transformada, nesta data, em matrícula** da respectiva unidade autônoma do Residencial Vila dos Pássaros 2 (AV.09 e R.10 de 17/10/2.025, Matrícula nº.43.377 – 2º RI). Protocolo nº.154.758 de 11/09/2.025.

Selo Digital: 112581321000055996000625X.

Escrevente autorizado:

Ângelo Luís Jorge Coelho

AV.07:- Em 26 de agosto de 2.026.

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 10 de agosto de 2026, Protocolo nº.158.788 de 10/02/2026, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob o nº 54.0131.0001.0074, conforme Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários expedida pela Municipalidade em 10/02/2026.

Selo Digital: 112581331000055996000726R.

Escrevente autorizada:

Natália Baldi de Almeida Vendramini

AV.08:- Em 26 de agosto de 2.026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento de 10 de agosto de 2026, Protocolo nº.158.788 de 10/02/2026, em razão da constituição em mora do devedor fiduciante **LUCIANO DE ARAUJO JUNIOR,**

Continua na Ficha 03 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U4G26-MZD89-G9ZAR-J2R6B>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U4G26-MZD89-G9ZAR-J2R6B>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNS: 11.258-1

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 112581.2.0055996-64

Matrícula

55.996

Ficha

03

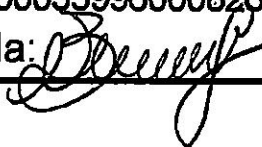
São José dos Campos,

de

de

já qualificado, sem purgação da mora, 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. Valor Venal: R\$ 220.110,50. BC-ITBI: R\$ 238.834,33.

Selo Digital: 112581331000055996000826P.

Escrevente autorizada:  Natália Baldi de Almeida Vendramini

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U4G26-MZD89-G9ZAR-J2R6B>

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP
(Prenotação Nº 158788)

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 da 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 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, 27 de Agosto de 2026.**

Verbas recolhidas na forma legal. Oficial: R\$45,88 - Estado: R\$13,04 - Sefaz: R\$8,92 - Reg. Civil: R\$2,41 - Trib. Justiça: R\$3,15 - ISS: R\$2,29 - MP: R\$2,20 - Total: R\$77,89.

Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCRIVENTE AUTORIZADO - 27/08/2026 às 11:35:14

Ao Oficial.....: R\$ 45,88	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 13,04	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 27 de agosto de 2026
Ao IPESP.....: R\$ 8,92	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,41	Protocolo: 158788
Ao Trib.Just.: R\$ 3,15	Nº Selo: 112581391000158788000026Q
Ao Municipio R\$ 2,29	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 2,20	
Total.....: R\$ 77,89	

