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: 112581.2.0049273-57

Matrícula	Ficha
49.273	01

São José dos Campos, 29 de abril de 2.022

IMÓVEL:- **APARTAMENTO 204 – BLOCO 5A – RESIDENCIAL CAMPO DAS TULIPAS**

APARTAMENTO nº.204, **em construção**, localizado no 2° pavimento do Bloco 5A, do Condomínio **"Residencial Campo das Tulipas"**, situado na **Estrada Municipal Nelson Tavares da Silva, nº.1.970**, no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª Circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa coberta de 42,8500 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 61,9802 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,0400 metros quadrados (correspondente a vaga de garagem livre/descoberta do tipo padrão nº.03), totalizando a área de 115,8702 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,003813314, cota de terreno de 81,7886 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL:- 78.0021.0001.0000, em maior área.

PROPRIETÁRIA:- MRV MRL LXXIII INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ.nº.30.966.373/0001-82, NIRE.35231106296, com sede nesta cidade, na Avenida Andrômeda, nº.433, Salão 101-K, Jardim Satélite.

REGISTRO ANTERIOR:- Incorporação imobiliária registrada sob nº.R.05/M.41.638 (06/09/2.019) desta Serventia.

Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

AV.01:- Em 04 de fevereiro de 2.020.

Ficha complementar descerrada nesta data. Conforme R.05 da Matrícula nº.41.638, de 06 de setembro de 2.019, consta que o empreendimento denominado **"RESIDENCIAL CAMPO DAS TULIPAS"** 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. Protocolo nº. 105.811 de 22/01/2.020.

Selo Digital: 1125813310000A246440M120Z.

Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

(Continua no Verso)

M.41.638/A.204 BL.5A

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNA7X-JF5RE-9XXVV-SNZDQ

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 **49.273** | Ficha **01-Verso**

CNM: 112581.2.0049273-57

R.02:- Em 07 de outubro de 2.021.

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 09 de setembro de 2.021, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.119.297 de 23/09/2.021, a proprietária, já qualificada, representada por procurador (CPF.nº.376.837. 798/90), **VENDEU** o imóvel objeto desta ficha, cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob nº.**78.0021.0001.0001**, **em área maior**, a **RANIRLEI QUADROS PINTO**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, inspetor e agente de compras e vendas, RG.nº.669343080-SSP-SP, CPF.nº.030. 129.915/30, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Arnaldino de Toledo, nº.233, Bl 25, ap.13, Conjunto Residencial Intervale. Valor global de venda de R$171.940,00, sendo R$10.181,89, da fração ideal do terreno e R$161.758,11 atribuído à edificação. Constou do instrumento que R$13.105,25, 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. **Financiamento – Programa Casa Verde e Amarela**. Valor Venal: R$13.517,67. BC-ITBI: R$171.940,00.

Selo Digital: 1125813210000R281541M221R.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

R.03:- Em 07 de outubro de 2.021.

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 09 de setembro de 2.021, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.119.297 de 23/09/2.021, 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 27/01/2.023, cujo valor contratado da dívida é de **R$124.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas,

(Continua na Ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNA7X-JF5RE-9XXVV-SNZDQ

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

vencendo-se a primeira em 10/10/2.021, no valor inicial acrescido de seguros e de tarifa de administração de R$942,07, com a taxa de juros anual efetiva de 7,9347%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$155.000,00, 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, CNPJ.nº.08.343.492/0001-20, NIRE.31300023907, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Raja Gabaglia, nº.2.720, 1A SL 21, Estoril. **Financiamento - Programa Casa Verde e Amarela**.
Selo Digital: 1125813210000R281560M321P.
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.04:- Em 29 de abril de 2.022.
TRANSFORMAÇÃO
Promove-se a esta averbação nos termos dos registros efetuados na Matrícula da Incorporação do empreendimento para constar que o edifício que compõe o condomínio Residencial Campo das Tulipas foi construído, a Prefeitura Municipal de São José dos Campos expediu o respectivo habite-se, o Condomínio recebeu emplacamento na via pública sob nº.1.970 da Estrada Municipal Nelson Tavares da Silva, 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 Residencial Campo das Tulipas, (AV.10 e R.11 de 29/04/2.022, Matrícula nº.41.638). Protocolo nº.123.869 de 04/04/2.022.
Selo Digital: 1125813310000A292001M422T.
Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

AV.05:- Em 30 de setembro de 2.026.
CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP
Procede-se a esta averbação para constar que a Estrada Municipal Nelson Tavares da Silva, de situação do imóvel, possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP: nº.12226-205.** Protocolo nº.154.211 de 20/08/2.025.
Selo Digital: 1125813E100004927300052 6T.
Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

(Continua no Verso)

M.41.638/A.204 BL.5A

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNA7X-JF5RE-9XXVV-SNZDQ

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 **49.273** | Ficha **02-Verso** | **112581.2.0049273-57**

AV.06:- Em 30 de setembro de 2.026.

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 08 de setembro de 2026, Protocolo nº.154.211 de 20/08/2.025, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob o nº.**78.0021.0002.0136**, conforme Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários expedida pela Municipalidade em 20/08/2.025.

Selo Digital: 1125813310000492730006260.

Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

AV.07:- Em 30 de setembro de 2.026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento de 08 de setembro de 2026, Protocolo nº.154.211 de 20/08/2.025, em razão da constituição em mora do devedor fiduciante **RANIRLEI QUADROS PINTO**, já qualificado, 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$216.942,75. BC-ITBI: R$272.746,70.

Selo Digital: 1125813310000492730007260.

Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNA7X-JF5RE-9XXVV-SNZDQ

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 154211)

certidao@2registrosaojose.com.br
www.2registrosaojose.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, 01 de Outubro 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNA7X-JF5RE-9XXVV-SNZDQ

Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCREVENTE AUTORIZADO - 01/10/2026 às 15:30:04

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 01 de outubro de 2026
Ao IPESP.....:	R$ 8,60	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,33	Protocolo: 154211
Ao Trib.Just.:	R$ 3,03	Nº Selo: 1125813910001542110000026P
Ao Município	R$ 2,21	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP...:	R$ 2,12	
Total.....:	R$ 75,05	

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