VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO

Valide aqui
este documento

Protocolo: 845231 - CNM nº 111492.2.0254404-43

210.142 / apartamento 21 - Bloco B

Matrícula	Ficha
254.404	01

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

Em 21 de setembro de 2018.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — CNS n° 11.149-2

Imóvel: **RESIDENCIAL SOLAR DAS PITANGUEIRAS**

O **apartamento nº 21**, Tipo 01, localizado no 02° andar ou 03° pavimento do **Bloco B**, integrante do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SOLAR DAS PITANGUEIRAS**", situado na Avenida 02, do loteamento TERRA BRASILIS, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 46,000 metros quadrados, área privativa de garagem de 11,040 metros quadrados, estando vinculada ao apartamento a **vaga nº 62**, localizada no térreo, área de uso comum de 40,582 metros quadrados, encerrando a área total de 97,622 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,607741%.

Cadastro Municipal: **71.0418.0006.0000** (em maior área).

Proprietária: **CONSTRUTORA REFLORA LTDA**, CNPJ nº 53.692.463/0001-28, com sede na Avenida Nove de Julho, nº 95, loja 03, Vila Adyanna, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matrícula n° 210.142.

Protocolo nº 600.464 em 05 de abril de 2017.

Eu, Patricia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 10 de abril de 2017.

Conforme R.**01** na matrícula nº **210.142** em 23 de setembro de 2014, consta que o empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SOLAR DAS PITANGUEIRAS**", 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 600.464 em 05 de abril de 2017.

Eu, Patricia Miguel Araújo, 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/YJZ9T-LF4JJ-7BSB8-A92VT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
254.404	01 verso

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — CNS n° 11.149-2

Imóvel:

Av. 02 - Em 10 de abril de 2017. **Transporte de Hipoteca**

Transporte do R.**02** da matrícula **210.142**: Por Instrumento Particular - **SFH** - PMCMV nº 855553805967 passado nesta cidade em 21 de dezembro de 2016, CONSTRUTORA REFLORA LTDA, CNPJ nº 53.692.463/0001-28 **hipotecou em hipoteca de 1º grau**, o imóvel objeto da presente (juntamente com outros 62), para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida, no valor de R$7.500.000,01, a ser paga através de 24 prestações mensais com juros a taxa nominal de 8,0000% ao ano, efetiva de 8,3001% ao ano, com prazo para conclusão da obra de 24 meses, com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 600.351 em 03 de abril de 2017.

Eu, Patricia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 03 - Em 17 de agosto de 2017. **Cancelamento**

Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV nº 855553839051 passado nesta cidade em 09 de agosto de 2017, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, autorizou o **cancelamento** da **hipoteca** objeto do ato **02**. Protocolo nº 609.143 em 10 de agosto de 2017.

Eu, Poliana Vilela da Silva, Auxiliar digitei.

Eu, Natalia Castro Miotto, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 04 - Em 17 de agosto de 2017. **Compra e Venda**

Por Instrumento Particular - **SFH** - PMCMV nº 855553839051 passado nesta cidade em 09 de agosto de 2017, CONSTRUTORA REFLORA LTDA, CNPJ nº 53.692.463/0001-28 **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$157.000,00 para **RAFAEL SILVA QUIRINO DOS SANTOS**, brasileiro,

continua na ficha n° 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJZ9T-LF4JJ-7BSB8-A92VT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO

Valide aqui
este documento

Imóvel:

analista de sistemas, CPF nº 437.280.898-42, CNH nº 05414511534-DETRAN/SP, solteiro, nascido em 17/08/1993, residente e domiciliado na Rua Frutal, nº 516, Bosque do Eucaliptos, São José dos Campos-SP, correspondendo R$23.172,19 à fração ideal do terreno e R$133.827,81 à benfeitoria. O valor global da aquisição é composto por: Recursos Próprios: R$28.696,93; Saque do FGTS: R$0,00; Desconto: R$2.974,00; Financiamento: R$125.329,07. Base de Cálculo do ITBI: R$157.000,00. Protocolo nº 609.143 em 10 de agosto de 2017.
Eu, Poliana Vilela da Silva, Auxiliar digitei.
Eu, Natalia Castro Miotto, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 05 - Em 17 de agosto de 2017. **Alienação Fiduciária**
Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV nº 855553839051 passado nesta cidade em 09 de agosto de 2017, RAFAEL SILVA QUIRINO DOS SANTOS **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida, no valor de R$125.329,07 destinado para aquisição da fração ideal do terreno e para a construção do apartamento, com prazo para conclusão da obra de 25 meses, a ser paga através de 360 prestações mensais, no valor inicial de R$775,40, vencendo-se a primeira delas em 09/09/2017, com juros a taxa nominal de 6,0000% ao ano, efetiva de 6,1679% ao ano. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R$157.000,00 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 609.143 em 10 de agosto de 2017.
Eu, Poliana Vilela da Silva, Auxiliar digitei.
Eu, Natalia Castro Miotto, Escrevente 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/YJZ9T-LF4JJ-7BSB8-A92VT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
254.404	02 verso

1° 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 21 de setembro de 2018. **Transporte**

Transporte da Av.**04** da matrícula nº **210.142**: Faço a presente para constar que a Avenida 02, atualmente denomina-se Avenida DOS RESEDÁS, conforme Decreto Municipal nº 17.680/2018. Protocolo nº 635.505 em 12 de setembro de 2018.

Eu, Patricia Miguel Araújo, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.07 - Em 21 de setembro de 2018. **Conclusão da Obra/Especificação**

Conforme Av.**05** e R.**06** na matrícula nº **210.142** em 21 de setembro de 2018, consta a **CONCLUSÃO** da obra do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL SOLAR DAS PITANGUEIRAS"**, que recebeu o nº **101** da **Avenida DOS RESEDÁS**, 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 **13.326**, livro 03, arquivada junto ao Processo nº **1.762**, ato que transforma a presente ficha complementar em **matrícula**, recebendo o nº **254.404**, livro 2, deste Cartório. Protocolo nº 635.505 em 12 de setembro de 2018.

Eu, Patrícia Miguel Araújo, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.08 - Em 05 de abril de 2022. **Cancelamento**

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado em São Paulo-SP em 25 de março de 2022, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 5.** Protocolo nº 714.085 em 30 de março de 2022.

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

Selo Digital: 1114923310000000054377722G.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJZ9T-LF4JJ-7BSB8-A92VT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
254.404	03

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — CNS nº 11.149-2

Imóvel:

R.09 - Em 05 de abril de 2022. **Compra e Venda**

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado em São Paulo-SP em 25 de março de 2022, RAFAEL SILVA QUIRINO DOS SANTOS, CPF/MF nº 437.280.898-42, CNH nº 05414511534-DETRAN/SP **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$168.000,00 para **PRISCILA FARIA RIBEIRO**, brasileira, analista administrativa, CPF/MF nº 385.374.668-32, CNH nº 06387777948-DETRAN/SP, divorciada, residente e domiciliada na Rua Dos Paturis, nº 120, Apto 144, Vila Tatetuba, São José dos Campos-SP. O valor global do instrumento é composto por: Recursos Próprios: R$27.559,25; Saque do FGTS: R$14.440,75; Desconto: R$0,00; Financiamento: R$126.000,00. Base de Cálculo do ITBI: R$168.000,00. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **71.0418.0006.0070**. Protocolo nº 714.085 em 30 de março de 2022.

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

Selo Digital: 1114923210000000054377822G.

R.10 - Em 05 de abril de 2022. **Alienação Fiduciária**

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado em São Paulo-SP em 25 de março de 2022, PRISCILA FARIA RIBEIRO, CPF/MF nº 385.374.668-32, CNH nº 06387777948-DETRAN/SP **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, para **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35300023978 com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R$134.400,00, a ser paga através de 360 prestações mensais, no valor inicial de R$1.470,29, vencendo-se a primeira delas em 25/04/2022, 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$170.000,00 atualizado monetariamente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJZ9T-LF4JJ-7BSB8-A92VT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
254.404	03 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0254404-43

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no titulo. Protocolo nº 714.085 em 30 de março de 2022.
Eu, . Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 1114923210000000054377922E.

Av.11 - Em 05 de outubro de 2023. **Consolidação**
Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em Barueri-SP em 21 de agosto de 2023, IN00987159C, foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora de PRISCILA FARIA RIBEIRO a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A.,** CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35300023978, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, cumpridos os requisitos do § 7º artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97. Base de Cálculo do ITBI: R$181.711,31. Protocolo nº 743.322 em 16 de junho de 2023.
Eu, Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 1114923310000000082298423H.

Av.12 - Em 05 de dezembro de 2023. **Leilão Negativo**
Por Instrumento Particular, passado em Barueri-SP em 13 de novembro de 2023, AC003039683, foi autorizada a presente para constar que, em razão da consolidação do imóvel, foram promovidos os Públicos Leilões, nos termos do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo ambos negativos, conforme comprovam os Autos de Leilões Negativos datados de 30/10/2023 e 09/11/2023, assinados pelo Leiloeiro Oficial

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJZ9T-LF4JJ-7BSB8-A92VT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO

Valide aqui
este documento

Protocolo: 845231 - CNM nº 111492.2.0254404-43

Matrícula	Ficha
254.404	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0254404-43

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Eduardo Consentino - Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP nº 616. Protocolo nº 753.539 em 22 de novembro de 2023.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000851889234.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJZ9T-LF4JJ-7BSB8-A92VT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº254404, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 15/12/2023.

Oficial:	R$ 40,91
Estado:	R$ 11,63
Sec.Faz.:	R$ 7,96
Sinoreg:	R$ 2,15
T.Justiça:	R$ 2,81
M.Público:	R$ 1,96
Município:	R$ 2,05
TOTAL:	R$ 69,47

Tabela de Custas:
Certidão - 2023

São José dos Campos, 18 de dezembro de 2023.

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO.

Selo Digital: 1114923C30000000857911237
https://selodigital.tjsp.jus.br