



CNM : 114486.2.0085894-32

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
95.894	01			28	Janeiro	2020

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
CÓDIGO 11.449-6

95.894
MATRÍCULA

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Imóvel: A unidade autônoma designada como Apartamento nº 202, situada no 2º pavimento do Bloco "12" do condomínio "PARQUE JOATINGA", localizado na Rua Nadin Ruston, nº 324, Jardim Sol Nascente, Bairro da Colônia ou Colônia da Boa Vista, com a área privativa coberta de 38,9200 m², área de uso comum de divisão proporcional de 42,8697 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 11,5000 m² (vaga de garagem), perfazendo uma área real total de 93,2897 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,4771346%. À esta unidade fica vinculado o direito ao uso da vaga nº 10 para estacionamento de automóvel de passeio, de pequeno ou médio porte, localizada na área de uso comum. O terreno onde se assenta o condomínio, matriculado sob nº 89.119, encerra a área total de 12.822,06 m².

Cadastro: Inscrição imobiliária número 44132-52-76-0001-00-000, no Cadastro Fiscal do Município, em área maior.

Proprietária: MRY Engenharia e Participações S/A., com sede na cidade de Belo Horizonte – MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20.

Registros Anteriores: R-2 (incorporação), em 24/08/2017, e R-511 (instituição e especificação de condomínio), em 28/01/2020, ambos na matrícula nº 89.119, estando a Convenção de Condomínio registrada sob nº 5.600, no Livro 3 de Registro Auxiliar, deste Cartório.

Adulci Pradilla dos Santos Boaciff
ADULCI PRADILLA DOS SANTOS BOACIFF
ESCREVENTE AUTORIZADA

AV-1-95.894, em 28 de janeiro de 2020.

Abertura de Matrícula. Com fundamento no item 53, alínea "a", subitem 53.1, capítulo XX, do Provimento CG 58/1989 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foi descerrada esta matrícula para a unidade autônoma acima descrita, oriunda da instituição e especificação de condomínio a que se refere o R-511-89.119, deste Cartório. (Protocolizado em 26/12/2019 e digitalizado sob nº 258.961)

Adulci Pradilla dos Santos Boaciff
ADULCI PRADILLA DOS SANTOS BOACIFF
ESCREVENTE AUTORIZADA

D. R\$ 8,42 (art. 42, inciso II, da Lei nº 11.977, de 07/07/2009).

CONTINUA NO VERSO



CNM : 114486.2.0085894-32

Valide aqui

este documento

JATICA	FICHA
95.894	01
VERSO	

CONTINUAÇÃO

AV-2-95.894, em 28 de janeiro de 2020.

Patrimônio de Afetação e Hipoteca. Cumprindo o disposto no artigo nº 230 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), procede-se esta averbação para constar: (1) que a incorporação do empreendimento denominado "Parque Joatinga", objeto do R-2 na matrícula nº 89.119, foi submetida ao regime da afetação, pela qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, e em consequência o imóvel desta matrícula, manter-se-ão apartados do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31A e 31F da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, introduzidos pelo artigo 53 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, tudo conforme consta da AV-3-89.119, em 24 de agosto de 2017. (2) que o imóvel desta matrícula está hipotecado em primeira, única e especial hipoteca, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília - DF, CNPJ/MF 00.380.305/0001-04, para garantia de um financiamento no valor de R\$ 24.412.862,52 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e doze mil, oitocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e dois centavos), concedido pela credora a favor da proprietária devedora, destinado ao financiamento para a construção do empreendimento denominado "Parque Joatinga", tudo conforme consta do R-4 na matrícula nº 89.119.

Adriana F. Bonatti
ADRIANA FRANCISCA DOS SANTOS BONATTI
ESCREVENTE AUTORIZADA

D. Nihil – AV. "ex officio"

AV-3-95.894, em 12 de abril de 2021.

Desligamento de Hipoteca. Conforme consta da cláusula 1.7, do instrumento particular datado de Jacareí - SP, aos 25 de fevereiro de 2021, que dará origem aos R-4, R-5 e AV-6, infra, a credora Caixa Econômica Federal, já identificada, autorizou, expressamente, o desligamento definitivo da unidade autônoma designada como apto. nº 202, do bloco 12 do empreendimento residencial denominado "Parque Joatinga", objeto desta matrícula, da hipoteca relatada no item 2, da AV-2 desta matrícula, e no R-4 da matrícula 89.119, ficando a dita unidade, doravante, livre e desembaraçada do ônus hipotecário que a gravava. (Protocolizado em 11/03/2021 e digitalizado sob nº 269.647).

Fábio Martins de Andrade
Fábio Martins de Andrade
Escrevente Autorizado

D. R\$ 221,99.

R-4-95.894, em 12 de abril de 2021.

CONTINUA NA FICHA nº

02



CNM : 114486.2.0085884-32

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
95.894	02			12	abril	2021
AMERISO				12	abril	2021
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA				12	abril	2021
CÓDIGO 11.448.6				12	abril	2021
				12	abril	2021

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ
R-4-95.894, em 12 de abril de 2021.

Venda e Compra. Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia nº 8.7877.1079017-5, no Sistema Financeiro da Habitação, na forma do parágrafo 5º, do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/68, e da Lei nº 14.118/21, que instituiu o "Programa Casa Verde e Amarela", datado de Jacareí - SP, aos 25 de fevereiro de 2021, assinado pelas partes e testemunhas, com força de escritura pública, a proprietária e incorporadora MRY Engenharia e Participações S/A., já identificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 157.282,08 (cento e cinquenta e sete mil, duzentos e oitenta e dois reais e oito centavos), a Charles Wagner Pedro, mecânico de manutenção, CPF 350.779.528-09, RG 40.134.910-SSP/SP, e sua mulher Andreia da Silva Chagas Pedro, auxiliar de escritório, CPF 218.273.858-47, RG 30.956.632-0-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de São José dos Campos - SP, na Rua José Maria Freitas, nº 14, Conjunto 31 de Março, CEP 12.237-160. O preço pactuado foi pago da forma seguinte: R\$ 31.279,94 com recursos próprios, R\$ 1.202,14 referentes a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores e R\$ 124.800,00 com financiamento sob garantia de alienação fiduciária, conforme o R-5, *infra*. (Protocolizado em 11/03/2021 e digitalizado sob nº 269.647).

Fábio Martins de Andrade
Escrivente Autorizado

D. R\$ 901,79

R-5-95.894, em 12 de abril de 2021.

Alienação Fiduciária. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R-4, os compradores Charles Wagner Pedro e sua mulher Andreia da Silva Chagas Pedro, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, transferindo-lhe a sua propriedade resolúvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, para garantia de um financiamento no valor de R\$ 124.800,00 com recursos oriundos do FGTS/UNIAO, pagável por meio de 360 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 10/03/2021, no valor inicial

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQJWB-CBG2V-MFKYL-263WE>



CNM : 1144862.0085884-32

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FOLHA
95.894	02
VERSO	

CONTINUAÇÃO

de R\$ 838,81. Constan do instrumento, uma via do qual ficará arquivada neste Cartório, juros, multa e as demais disposições pactuadas. (Protocolizado em 11/03/2021 e digitalizado sob nº 269.847).


Fábio Martins de Andrade
Escrivente Autorizado

D. R\$ 741,58

AV-6-95.894, em 12 de abril de 2021.

Desligamento do Patrimônio de Afetação. Face à transmissão de domínio, o imóvel desta matrícula ficou definitivamente desligado do patrimônio de afetação a que se referem a AV-3-89.119 e o item 1 da AV-2 desta matrícula, por força do disposto no artº 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591, de 18/12/1964, com a redação introduzida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. (Protocolizado em 11/03/2021 e digitalizado sob nº 269.847).


Fábio Martins de Andrade
Escrivente Autorizado

D. Nihil – Av. "ex officio".

AV-7, em 16 de janeiro de 2025.

Cancelamento. Conforme consta da cláusula 2.2, do instrumento particular de 18 de dezembro de 2024, que dará origem aos R-8, R-9 e AV-10, infra, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal, já identificada, em decorrência da quitação total da dívida, autorizou, expressamente, o cancelamento da alienação a que alude o R-5 desta matrícula, retornando a plena propriedade do imóvel ao domínio dos então fiduciários Charles Wagner Pedro e sua mulher Andreia da Silva Chagas Pedro, já qualificados. (Protocolizado em 30/12/2024 e digitalizado sob nº 317.066)


Reinaldo de Moraes Rocho
Escrivente Autorizado

D. R\$ 269,79.

Selo Digital n. 114486331000085884000725G

R-8, em 16 de janeiro de 2025.

Venda e Compra. Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia nº 8.4444.3593823-2, no Sistema Financeiro da Habitação, na forma do parágrafo 5º, do artigo 6º da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, e da Lei nº 14.620 de 13/07/2023,

CONTINUA NA FOLHA Nº

03



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

Código Nacional de Matrícula - CNM
114496.2.0095894-32

REGISTRO GERAL

FICHA
03
ANEXO

Nº DE ORDEM
03.094

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

que instituiu o "Programa Minha Casa Minha Vida", datado de São José dos Campos - SP, aos 18 de dezembro de 2024, com força de escritura pública, assinado pelas partes, os proprietários **Charles Wagner Pedro** e sua mulher **Andreia da Silva Chagas Pedro**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a **Julia Martins**, brasileira, solteira, nascida em 30/11/2004, agente administrativo, CPF 455.029.848-00, RG 39.595.224-4-SSP/SP, residente e domiciliada nesta cidade de Jacareí - SP, na Rua Nadim Ruston, nº 324, apto. 104, bloco 4, Santa Rita, CEP 12315-461. O preço pactuado foi pago da forma seguinte: R\$ 40.000,00 com recursos próprios, R\$ 2.387,00 na forma de desconto concedido diretamente pelo FGTS/União e R\$ 137.613,00 com financiamento sob garantia de alienação fiduciária, conforme o R-9, infra. (Protocolizado em 30/12/2024 e digitalizado sob nº 317.086).

Reinaldo de Moraes Roche

Escrivente Autorizado

D. R\$ 1.096,12.

Selo Digital n. 114496321000095894000825G

R-9, em 16 de janeiro de 2025.

Alienação Fiduciária. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R-8, a compradora **Julia Martins**, já qualificada, na qualidade de **devedora fiduciante**, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula à **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CEP 70.092-900, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, transferindo-lhe a sua propriedade resolúvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, para garantia de um financiamento no valor de R\$ **137.613,00**, com recursos oriundos do FGTS, pagável por meio de 420 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 17/01/2025, no valor inicial de R\$ 719,07. Constam do instrumento, uma via do qual ficará arquivada neste Cartório, juro, multa e as demais disposições pactuadas. (Protocolizado em 30/12/2024 e digitalizado sob nº 317.086).

Reinaldo de Moraes Roche

Escrivente Autorizado

D. R\$ 901,37.

Selo Digital n. 114496321000095894000925E

CONTINUA NO VERSO



Código Nacional de Matrícula - CNM

FICHA

114496.2.0095894-32

03

VERSO

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

AV-10, em 16 de janeiro de 2025.

Alteração do Cadastro Fiscal. Procede-se a esta averbação para constar que a unidade autônoma desta matrícula foi atribuída a inscrição imobiliária nº 44132-52-76-0001-12-006, conforme certidão de valor venal apresentada e digitalizada sob nº 317.086.

Renaldo de Moraes Rocha

Escrivente Autorizado

D. Nihil – AV. "ex officio".

Selo Digital n. 1144963E10000958940010257

AV-11, em 17 de novembro de 2025.

Consolidação da Propriedade. Conforme requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, retro identificada, passado na cidade de Florianópolis-SC, aos 04 de novembro de 2025, assinado digitalmente por seu representante legal, à vista da regular notificação feita a devedora fiduciante Julia Martins, CPF 455.029.848-00, já qualificada, e da respectiva certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, processo de Intimação protocolizado neste Cartório sob número 322.921, fica definitivamente consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da mencionada Caixa Econômica Federal, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20/11/1997, em virtude de haver decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que a devedora fiduciante efetuassem o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), devidamente quitada, no valor de R\$ 3.788,80, calculada sobre R\$ 189.440,00. O requerimento referido e os documentos que o instruem permanecerão arquivados neste Cartório, digitalizados sob número 322.921. (Protocolizado em 24/06/2025 e digitalizado sob nº 322.921).

D. R\$ 622,89

Selo Digital n. 114496331000085894001125R

Adrie Francis dos Santos Rocha
Escrivente Autorizada

AV-12, em 17 de novembro de 2025.

Código de Endereçamento Postal (CEP). Cumprindo o disposto no Art. 440-AQ, § 1º, alínea "a", do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça, procede-se a esta averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal (CEP) do logradouro público referente ao imóvel urbano desta matrícula é 12315-461, conforme identificação que consta no site dos Correios. (Protocolizado em 24/06/2025 e digitalizado sob nº 322.921).

CONTINUA NA FICHA Nº

04



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

Código Nacional de Matrícula - CNM
114496.2.0095894-32

REGISTRO GERAL

FICHA
04
ANVERSO

Nº DE ORDEM
96.894

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ
O Escrevente Autorizado:

Adriana Francelina dos Santos Boacéf
Escrevente Autorizada

D. Nihil - AV. "ex officio"
Selo Digital n. 1144963E10000958940012253

CERTIDÃO DIGITAL

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ - SP

CERTIFICO que a presente reprodução 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 24/08/2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **CERTIFICO** mais que, a presente reprodução está conforme o original e foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015, de 31/12/1973 (Lei dos Registros Públicos) e nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a onus reais, alienações e registros de ações de ações reais e/ou pessoais, reipersecutórias. **O REFERIDO E VERDADE E DOU FE.** Jacareí/SP, data e hora indicados abaixo.

CONTINUA NO VERSO

Assinado digitalmente por ADRIANA FRANCELINA DOS SANTOS BOACEFF - ESCRIVENTE - AUTORIZADA - 18/11/2025 às 15:58:14

Ao Oficial..... R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 18:00 horas do dia anterior.
Ao Estado..... R\$ 12,96	Jacareí 19 de novembro de 2025
Ao IPESP..... R\$ 8,60	Para lavratura da abertura esta certidão é válida por 30 dias (NSC095P, XIV, 60 "G").
Ao Reg. Civil: R\$ 2,33	Protocolo: 322921
Ao Trib.Justiz: R\$ 3,03	Nº Selo: 114496391000322921000257
Ao Município R\$ 2,21	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP.... R\$ 2,12	
Total..... R\$ 75,05	



Prq.: 007007 M.95894