



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: 112581.2.0054063-43

Matrícula

54.063

Ficha

01

São José dos Campos, 09 de janeiro de 2.025

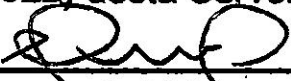
IMÓVEL:- APARTAMENTO 802 – TORRE 02 – RESIDENCIAL CAMPO DI FORTINI

APARTAMENTO n.º.802, em construção, localizado no 8º pavimento da Torre 02, do Condomínio “Residencial Campo Di Fortini”, situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, n.º.4.200, no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª Circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa coberta de 39,4600 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,0400 metros quadrados (correspondente a vaga de garagem n.º.178), área de uso comum de divisão proporcional de 77,3910 metros quadrados, totalizando a área de 127,8910 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,003538085.

CADASTRO MUNICIPAL:- 73.0158.0001.0000, em maior área.

PROPRIETÁRIA:- MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ.n.º.37.563.880/0001-14, NIRE.35236108653, com sede em São Paulo-Capital, na Avenida Ermano Marchetti, n.º.1.435, Sala 01, Água Branca.

REGISTRO ANTERIOR:- Incorporação imobiliária registrada sob n.º.R.03/M.49.095 (14/10/2.022) desta Serventia.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

AV.01:- Em 10 de março de 2.023.

Ficha complementar descerrada nesta data. Conforme R.03 da Matrícula n.º.49.095, de 14 de outubro de 2.022, consta que o empreendimento denominado “RESIDENCIAL CAMPO DI FORTINI” 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 Casa Verde e Amarela, Incorporação submetida ao regime do Patrimônio de Afetação. Protocolo n.º.130.809 de 03/02/2.023.

Selo Digital: 1125813310000A311031M123A.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

AV.02:- Em 24 de maio de 2.023.

TRANSPORTE DE REGISTRO

Conforme Matrícula n.º.49.095 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 **136** unidades que integram o empreendimento denominado Residencial Campo Di Fortini: **Torre 02 -**

(Continua no Verso)

M.49.095/A.802 TORRE 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RBJA5-VQHK8-Y8L3U-QXSVM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Matrícula

54.063

Ficha

01-Verso

CNM: 112581.2.0054063-43

apartamentos nºs.101 ao 108; 201 ao 208; 301 ao 308; 401 ao 408; 501 ao 508; 601 ao 608; 701 ao 708; 801 ao 808; 901 ao 908; 1001 ao 1008; 1101 ao 1108; 1201 ao 1208; 1301 ao 1308; 1401 ao 1408; 1501 ao 1508; 1601 ao 1608; e, 1701 ao 1708, 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, Brasília – DF., para garantia de financiamento para a construção do empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL CAMPO DI FORTINI, a ser construído em 36 meses, no valor do financiamento de **R\$20.772.593,26**, cujo prazo de amortização é de 24 meses, taxa de juros anual efetiva de 8,3000%. Constatou do contrato como construtora e fiadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ.nº.08.343.492/0001-20, NIRE.31300023907, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº.621, 1º andar, Bairro Estoril. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato. **Financiamento - PMCMV** (R.07 da Matrícula nº.49.095). Protocolo nº.133.047 de 10/05/2.023.

Selo Digital: 1125813E10000A315374M2232.

Escrevente autorizado:

Ângelo Luís Jorge Coelho

AV.03:- Em 27 de junho de 2.023.

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 09 de maio de 2.023, Protocolo nº.133.880 de 14/06/2.023, 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: 1125813310000A317347M323H.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

R.04:- Em 27 de junho de 2.023.

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 maio de 2.023, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.133.880 de 14/06/2.023, a proprietária, já qualificada,

(Continua na Ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RBJA5-VQHK8-Y8L3U-QXSVM>

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNS: 11.258-1

CNM: 112581.2.0054063-43

Matrícula

54.063

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

representada por procurador (CPF.nº.376.837.798/90), **VENDEU** o imóvel objeto desta ficha, a **RAFAEL DA SILVA FONSECA**, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista e assemelhados, RG.nº.446007730-SSP-SP, CPF.nº.365.603.808/23, residente e domiciliado neste município, na Rua Rio Trombetas, nº.124, Jardim Pararangaba. Valor global de venda de R\$223.800,00, sendo R\$12.448,45 da fração ideal do terreno e R\$211.351,55 atribuído à edificação. **Financiamento – PMCMV**. Valor Venal: R\$19.442,54. BC-ITBI: R\$223.800,00.

Selo Digital: 1125813210000R317348M423G.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

R.05:- Em 27 de junho de 2.023.

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 maio de 2.023, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.133.880 de 14/06/2.023, 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, no prazo de 35 meses, cujo valor contratado da dívida é de **R\$179.040,00**, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 08/06/2.023, no valor inicial acrescido de seguros e tarifa de administração de R\$1.221,22, com a taxa de juros anual efetiva de 7,3997%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$239.200,00, 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 construtora e fiadora a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. **Financiamento – PMCMV**.

Selo Digital: 1125813210000R317349M523C.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RBJA5-VQHK8-Y8L3U-QXSVM>

M.49.095/A.802 TORRE 2

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

54.063

Ficha

02-Verso

CNM: 112581.2.0054063-43

AV.06:- Em 09 de janeiro 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 Campo Di Fortini, 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.4.200 da Avenida Presidente Tancredo Neves, 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 Campo Di Fortini (AV.09 e R.10 de 09/01/2.025, Matrícula nº.49.095). Protocolo nº.148.234 de 11/12/2.024.

Selo Digital: 1125813210000A352280M625I.

Escrevente autorizado:

Vinícius de Paula Negreiros

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

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Procede-se a esta averbação, para constar que a Avenida Presidente Tancredo Neves, de situação do imóvel, possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP: nº.12225-732**. Protocolo nº.152.263 de 02/06/2.025.

Selo Digital: 1125813E1000054063000726X.

Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

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

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 08 de dezembro de 2.025, Protocolo nº.152.263 de 02/06/2.025, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob nº.73.0158.0001.0194, conforme Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários expedida pela Municipalidade em 08/01/2.026.

Selo Digital: 112581331000054063000826H.

Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

AV.09:- Em 26 de janeiro de 2.026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento de 08 de dezembro de 2.025, Protocolo nº.152.263 de 02/06/2.025, conforme notificação cumprida no Protocolo nº. 152.263, deste 2º RI, em que o devedor fiduciante **RAFAEL DA SILVA FONSECA** foi intimado por edital publicado no Diário

>

(Continua na Ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RBJA5-VQHK8-Y8L3U-QXSVM>

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: 112581.2.0054063-43

Matrícula

54.063

Ficha

03

São José dos Campos,

de

de

Registral do Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 26, 29 e 30 de setembro de 2.025 (publicações n.º. 1.706, 1.707 e 1.708, respectivamente), nos termos do art. 26 da Lei n.º.9.514/97, verificou-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo em vista que o fiduciante devidamente intimado para satisfazer o débito do financiamento mencionado no R.05 desta, não purgou a mora, tudo nos termos da Lei 9.514/97. Foi apresentado comprovante do recolhimento do ITBI. BC: ITBI: R\$308.206,12. Valor Venal: R\$388.401,93.

Selo Digital: 112581331000054063000926F.

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/RBJA5-VQHK8-Y8L3U-QXSVM>

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP

(Pedido Nº 152263)

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 Janeiro 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.

Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCRIVENTE AUTORIZADO - 27/01/2026 às 15:16:42

Ao Oficial.....: R\$ 44,20
Ao Estado.....: R\$ 12,56
Ao IPESP.....: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,33
Ao Trib.Just.: R\$ 3,03
Ao Municipio R\$ 2,21
Ao FEDMP....: R\$ 2,12
Total.....: R\$ 75,05

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 27 de janeiro de 2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Protocolo: 152263
Nº Selo: 112581391000152263000026I
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

