



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBT49-BENY9-EJRQ3-9MUQ7>

M.41.638/A.102 BL.6B

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNS: 11.258-1 CNM: 112581.2.0049315-28

29 de abril de 2.022

São José dos Campos, de

IMÓVEL:- APARTAMENTO 102 – BLOCO 6B – RESIDENCIAL CAMPO DAS TULIPAS

APARTAMENTO n.º.102, em construção, localizado no 1º pavimento (térreo) do Bloco 6B, do Condomínio “Residencial Campo das Tulipas”, situado na **Estrada Municipal Nelson Tavares da Silva, n.º.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 38,1300 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 55,3241 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 n.º.130), totalizando a área de 104,4941 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,003403825, cota de terreno de 73,0058 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL:- 78.0021.0001.0000, em maior área.

PROPRIETÁRIA:- MRV MRL LXXIII INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ.n.º.30.966.373/0001-82, NIRE.35231106296, com sede nesta cidade, na Avenida Andrômeda, n.º.433, Salão 101-K, Jardim Satélite.

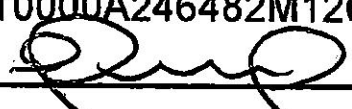
REGISTRO ANTERIOR:- Incorporação imobiliária registrada sob n.º.R.05/M.41.638 (06/09/2.019) desta Serventia.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

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

Ficha complementar descerrada nesta data. Conforme R.05 da Matrícula n.º.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 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 **PMCMV**, Incorporação submetida ao regime do Patrimônio de Afetação. Protocolo n.º. 105.811 de 22/01/2.020.

Selo Digital: 1125813310000A246482M120R.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

(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

49.315

Ficha

01-Verso

CNM: 112581.2.0049315-28

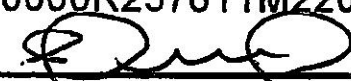
R.02:- Em 02 de setembro de 2.020.

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 04 de agosto de 2.020, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.109.144 de 19/08/2.020, a proprietária, já qualificada, representada por procurador (CPF.nº.376.837.798/90), **VENDEU** o imóvel objeto desta ficha, a **MAIARA CRISTINA DA CRUZ OLIVEIRA**, professora de ensino de primeiro e segundo graus, RG.nº.479280551-SSP-SP, CPF.nº.405.121.578/47, e seu marido **BRUNO RICARDO DE OLIVEIRA**, do lar, RG.nº.425319829-SSP-SP, CPF.nº.390.596.538/07, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Jacarandá, nº.52, ap.23, Bl B, Jardim das Industrias. Valor global de venda de R\$133.000,00, sendo R\$9.088,49, da fração ideal do terreno e R\$123.911,51 atribuído à edificação. Constatou do instrumento que R\$4.319,03, da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es), serão utilizados na operação de compra do terreno e construção de unidade habitacional, valor esse que será liberado pela CAIXA. Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$33.539,00. **Financiamento - PMCMV.** Valor Venal: R\$12.141,46. BC-ITBI: R\$133.000,00.

Selo Digital: 1125813210000R257611M220U.

Escrevente autorizado:

 Emerson de Queiroz Junior

R.03:- Em 02 de setembro de 2.020.

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 04 de agosto de 2.020, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.109.144 de 19/08/2.020, os proprietários, já qualificados, transmitiram 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-

 Continua na Ficha 021

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBT49-BENY9-EJRQ3-9MUQ7>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBT49-BENY9-EJRQ3-9MUQ7>

M.41.638/A.102 BL.6B

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNS: 11.258-1 CNM: 112581.2.0049315-28

Matrícula

49.315

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

Ihe 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\$72.115,50, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 08/09/2.020, no valor inicial acrescido de seguros de R\$382,30, com a taxa de juros anual efetiva de 4,5939%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$133.000,00, 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. Constatou 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.2720, 1A SL 21, Estoril. **Financiamento - PMCMV.**

Selo Digital: 1125813210000R257612M320Q.

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: 1125813310000A292085M422D

Escrevente autorizado:

Ângelo Luís Jorge Coelho

(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

49.315

Ficha

02-Verso

CNM: 112581.2.0049315-28

AV.05:- Em 07 de agosto de 2.025.

PENHORA

Conforme Certidão de Penhora de 25 de julho de 2.025, extraída dos autos da Ação de Execução Civil - Processo nº.1012301-40.2024.8.26.0577, pelo 7º Ofício Cível desta Comarca, movida pelo RESIDENCIAL CAMPO DAS TULIPAS, CNPJ.nº46.567.601/0001-81, contra MAIARA CRISTINA DA CRUZ OLIVEIRA e BRUNO RICARDO DE OLIVEIRA, já qualificados, Auto ou Termo de Penhora de 07/03/2.025, verifica-se que foram **PENHORADOS** os direitos dos devedores fiduciantes MAIARA CRISTINA DA CRUZ OLIVEIRA e BRUNO RICARDO DE OLIVEIRA, para o pagamento do débito de R\$4.353,25, tendo sido nomeado depositário MAIARA CRISTINA DA CRUZ OLIVEIRA. Protocolo nº.153.545 de 25/07/2.025.

Selo Digital: 112581331000049315000525H.

Escrevente autorizada:

Edna de Paula Moscoso

AV.06:- Em 21 de novembro de 2.025.

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.152.685 de 17/06/2.025.

Selo Digital: 1125813E1000049315000625T.

Escrevente autorizada:

Edna de Paula Moscoso

AV.07:- Em 21 de novembro de 2.025.

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 30 de outubro de 2.025, Protocolo nº.152.685 de 17/06/2.025, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob nº.78.0021.0002.0178, conforme Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários expedida pela Municipalidade em 21/10/2.025.

Selo Digital: 112581331000049315000725D.

Escrevente autorizada:

Edna de Paula Moscoso

AV.08:- Em 21 de novembro de 2.025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento de 30 de outubro de 2.025, Protocolo nº.152.685 de 17/06/2.025, conforme notificação cumprida no Protocolo nº. 152.685, deste 2º RI, em que os devedores fiduciantes **MAIARA CRISTINA DA CRUZ OLIVEIRA e BRUNO RICARDO DE OLIVEIRA** foram intimados, pessoalmente e por procuração, respectivamente, em 03/07/2.025, nos termos do art. 26 da Lei

(Continua na Ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBT49-BENY9-EJRQ3-9MUQ7>

>

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

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 112581.2.0049315-28

Matrícula

49.315

Ficha

03

São José dos Campos,

de

de

nº.9.514/97, verificou-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE.53500000381, já qualificada, tendo em vista que os fiduciários devidamente intimados para satisfazerem o débito do financiamento mencionado no R.03 desta, não purgaram a mora, tudo nos termos da Lei 9.514/97. Foi apresentado comprovante do recolhimento do ITBI. BC: ITBI: R\$193.038,13. Valor Venal: R\$194.044,51.

Selo Digital: 112581331000049315000825B.

Escrevente autorizada:

Edna de Paula Moscoso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBT49-BENY9-EJRQ3-9MUQ7>

>

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/HBT49-BENY9-EJRQ3-9MUQ7>

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

(Prenotação Nº 152685)

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, 24 de Novembro de 2025.**

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 - 24/11/2025 às 13:57:49

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 24 de novembro de 2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Protocolo: 152685
Nº Selo: 1125813910001526850000256
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

