



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: 112581.2.0053898-53

Matrícula

53.898

Ficha

01

São José dos Campos, 09^{de} janeiro de 2.025

IMÓVEL:- APARTAMENTO 405 – TORRE 01 – RESIDENCIAL CAMPO DI FORTINI

APARTAMENTO n.º.405, em construção, localizado no 4º pavimento da Torre 01, 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 42,2300 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,0400 metros quadrados (correspondente a vaga de garagem n.º.202), área de uso comum de divisão proporcional de 82,6757 metros quadrados, totalizando a área de 135,9457 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,003779690.

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.

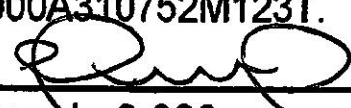
REGISTRO ANTERIOR:- Incorporação imobiliária registrada sob n.º.R.03/M.49.095 (14/10/2.022) desta Serventia.

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: 1125813310000A310752M123T.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

AV.02:- Em 10 de março 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

 (Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N8UU5-HS373-B49MR-ARE4X>

M.49.095/A.405 TORRE 1

>

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

53.898

Ficha

01-Verso

CNM: 112581.2.0053898-53

Fortini: Torre 01 - 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\$21.326.585,71, 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 - Programa Casa Verde e Amarela** (R.05 da Matrícula nº.49.095). Protocolo nº.130.809 de 03/02/2.023.

Selo Digital: 1125813E10000A310753M2233.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

AV.03:- Em 30 de março 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 18 de janeiro de 2.023, Protocolo nº.131.312 de 01/03/2.023, 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: 1125813310000A310385M3230.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

R.04:- Em 30 de março 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 18 de janeiro de 2.023, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.131.312 de 01/03/2.023, a proprietária, já qualificada,

(Continua na Ficha 02)



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: 112581.2.0053898-53

Matrícula

53.898

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

representada por procurador (CPF.nº.376.837.798/90), **VENDEU** o imóvel objeto desta ficha, a **ETIENNE CRISTINA DOS SANTOS ABREU GARCIA**, auxiliar de escritório e assemelhados, RG.nº.344041530-SSP-SP, CPF.nº.367.605.678/70, e seu marido **CLAYTON CAVALCANTE GARCIA**, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, RG.nº.564984590-SSP-SP, CPF.nº.450.849.018/23, 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 Severo Cesar Leite, nº.82, Jardim Helena. Valor global de venda de R\$237.300,00, sendo R\$13.298,52 da fração ideal do terreno e R\$224.001,48 atribuído à edificação. Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$2.836,00. **Financiamento - Programa Casa Verde e Amarela.** Valor Venal: R\$20.298,61. BC-ITBI: R\$237.300,00.

Selo Digital: 1125813210000R310386M423N

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

R.05:- Em 30 de março 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 18 de janeiro de 2.023, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.131.312 de 01/03/2.023, 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-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 34 meses, cujo valor contratado da dívida é de **R\$189.840,00**, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 10/02/2.023, no valor inicial acrescido de seguros e tarifa de administração de R\$1.256,62, com a taxa de juros anual efetiva de 6,6971%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$247.000,00, 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. Consta do título como construtora e fiadora a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. **Financiamento - Programa Casa Verde e Amarela.**

Selo Digital: 1125813210000R310387M523J.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N8UU5-HS373-B49MR-ARE4X>

M.49.095/A.405 TORRE 1

>

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

53.898

Ficha

02-Verso

CNM: 112581.2.0053898-53

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: 1125813210000A352112M625N.

Escrevente autorizado:

Vinícius de Paula Negreiros

AV.07:- Em 23 de dezembro de 2.025.

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.153.791 de 06/08/2.025.

Selo Digital: 1125813E10000538980007257.

Escrevente Substituto da Oficial:

Fernando Lagreca Peixoto

AV.08:- Em 23 de dezembro de 2.025.

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 12 de novembro de 2.025, Protocolo nº.153.791 de 06/08/2.025, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob nº.73.0158.0001.0029, conforme Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários expedida pela Municipalidade em 18/11/2.025.

Selo Digital: 112581331000053898000825R.

Escrevente Substituto da Oficial:

Fernando Lagreca Peixoto

AV.09:- Em 23 de dezembro de 2.025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento de 12 de novembro de 2.025, Protocolo nº.153.791 de 06/08/2.025, conforme notificação cumprida no Protocolo nº. 153.791, deste 2º RI, em que os devedores fiduciários **ETIENNE CRISTINA DOS SANTOS ABREU GARCIA e**

>

8 (Continua na Ficha 03)



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: 112581.2.0053898-53

Matrícula

53.898

Ficha

03

São José dos Campos,

de

8

de

CLAYTON CAVALCANTE GARCIA foram intimados, pessoalmente e por procuração, respectivamente, em 25/08/2.025, 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**, NIRE.53500000381, já qualificada, tendo em vista que os fiduciários devidamente intimados para satisfazerem o débito do financiamento mencionado no R.05 desta, não purgaram a mora, tudo nos termos da Lei 9.514/97. Foi apresentado comprovante do recolhimento do ITBI. BC: ITBI: R\$326.115,52. Valor Venal: R\$328.099,04.

Selo Digital: 112581331000053898000925P.

Escrevente Substituto da Oficial:

Fernando Lagreca Peixoto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N8UU5-HS373-B49MR-ARE4X>

>

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/N8UU5-HS373-B49MR-ARE4X>

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

(Prenotação Nº 153791)

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, 26 de Dezembro 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 - 26/12/2025 às 10:24:39

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 26 de dezembro de 2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Protocolo: 153791
Nº Selo: 112581391000153791000025A
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

