Valide aqui
este documento

Protocolo: 809129 - CNM nº 111492.2.0264325-59

Matrícula	Ficha
264.325	01

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

Em 29 de novembro de 2021.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

O **apartamento** sob nº **102**, localizado no térreo ou 01º pavimento, da **Torre 01,** integrante do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL CAMPO DI ROMA"**, situado na Rua MAURÍCIO CARDOSO, Desmembramento da matrícula nº 215.682, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 48,63m², área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem) de 11,04m², cabendo ao apartamento o uso exclusivo da **vaga nº V191,** localizada no 04º pavimento, área de uso comum de divisão proporcional de 43,2967m², encerrando a área total de 102,9667m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,005237147, cota parte do terreno de 30,9589m².

Cadastro Municipal: **65.0218.0031.0002** (em maior área).

Proprietária: **CAMPO DI ROMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.,** CNPJ/MF nº 32.952.295/0001-92, com sede na Avenida Andrômeda, nº 433, salão 101 R, Jardim Satélite, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matrícula 256.580.

Protocolo nº 663.492 em 16 de dezembro de 2019.

Eu, Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000019565119P.

Av.01 - Em 20 de dezembro de 2019.

Conforme R.**05** na matrícula nº **256.580** em 06 de setembro de 2019, consta que o empreendimento denominado **"RESIDENCIAL CAMPO DI ROMA"**, 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 663.492 em 16 de dezembro de 2019.

Eu, Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente, conferi o

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/97R4V-EDWWM-SPE33-MV6ET
256580 - apartamento 102 - Bloco 01

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Imóvel:

instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 1114923E1000000019565219N.

Av.02 - Em 20 de dezembro de 2019. **Transporte**

Transporte da Av.**06** da matrícula nº **256.580**: Por Instrumento Particular, passado nesta cidade em 08 de agosto de 2019, foi autorizada a presente para constar que a proprietária e incorporadora CAMPO DI ROMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CNPJ/MF nº 32.952.295/0001-92, submeteu o empreendimento denominado **"RESIDENCIAL CAMPO DI ROMA"**, ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591/64. Protocolo nº 656.791 em 28 de agosto de 2019.

Eu, , Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente, digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000019565319L.

Av.03 - Em 20 de dezembro de 2019. **Transporte**

Transporte da Av.**07** da matrícula nº **256.580**: Faço a presente para constar que o empreendimento **"RESIDENCIAL CAMPO DI ROMA"**, foi enquadrado no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida 3** nos termos da Lei 12.424/2011, conforme declaração emitida pela Caixa Econômica Federal em 15 de agosto de 2019. Protocolo nº 656.791 em 28 de agosto de 2019.

Eu, Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000019565419J.

Av.04 - Em 20 de dezembro de 2019. **Transporte**

Transporte do R.**08** da matrícula nº **256.580**: Por Instrumento Particular - SFH -

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/97R4V-EDWWM-SPE33-MV6ET

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
264.325	02

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

PMCMV, passado em São Paulo - SP em 29 de outubro de 2019, CAMPO DI ROMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CNPJ/MF nº 32.952.295/0001-92 **hipotecou em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros** o imóvel objeto desta matrícula (juntamente com outros 191) para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R$28.671.672,71 a ser paga em 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, com juros a taxa nominal de 8,0000% ao ano e efetiva de 8,3000% ao ano e com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 662.826 em 04 de dezembro de 2019.

Eu, Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000019565519H.

Av.05 - Em 20 de dezembro de 2019. **Transporte**

Transporte do R.**09** da matrícula nº **256.580**: Por Escritura de Servidão de 25 de novembro de 2019, do 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro nº 11.098, páginas 03, faço a presente para constar que CAMPO DI ROMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CNPJ/MF nº 32.952.295/0001-92, **instituiu** uma Servidão de Passagem de Escoamento de Águas Pluviais, beneficiando o imóvel matriculado sob nº 256.579, pelo valor de R$41.752,09, com as medidas e confrontações descritas no R.09 da matrícula 256.580. Protocolo nº 662.455 em 28 de novembro de 2019.

Eu, Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000019565619F.

---

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/97R4V-EDWWM-SPE33-MV6ET
256580 - apartamento 102 - Bloco 01
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
264.325	02 verso

1º 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 02 de junho de 2020. **Cancelamento**

Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV, passado nesta cidade em 06 de maio de 2020, AC000418053, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 4.** Protocolo nº 670.751 em 22 de maio de 2020.

Eu, Saulo Scanavez. Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000024699320M.

R.07 - Em 02 de junho de 2020. **Compra e Venda**

Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV, passado nesta cidade em 06 de maio de 2020, AC000418053, CAMPO DI ROMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CNPJ/MF nº 32.952.295/0001-92 **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$191.838,90 para **PEDRO HENRIQUE NASCIMENTO SANTOS**, brasileiro, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista e assemelhados, CPF/MF nº 016.477.716-41, RG nº 37715703X-SSP/SP, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Ipiau, nº 491, casa fundo, Jardim Satelite, São José dos Campos-SP. O valor global do instrumento é composto por: Recursos Próprios: R$89.175,94; Saque do FGTS: R$470,63; Desconto: R$13.710,00; Financiamento: R$88.482,33. Base de Cálculo do ITBI: R$191.838,90. Protocolo nº 670.751 em 22 de maio de 2020.

Eu, Saulo Scanavez. Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923210000000024699420M.

R.08 - Em 02 de junho de 2020. **Alienação Fiduciária**

Por Instrumento Particular - SFH - PMCMV, passado nesta cidade em 06 de maio de 2020, AC000418053, PEDRO HENRIQUE NASCIMENTO SANTOS, CPF/MF nº 016.477.716-41, RG nº 37715703X-SSP/SP **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/97R4V-EDWWM-SPE33-MV6ET

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Protocolo: 809129 - CNM nº 111492.2.0264325-59

Matrícula	Ficha
264.325	03

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

desta matrícula, para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, constituída através do Decreto Lei nº 759/1969 com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R$88.482,33, a ser paga através de 360 prestações mensais, no valor inicial de R$497,71, vencendo-se a primeira delas em 07/06/2020, 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$190.000,00 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no titulo. Protocolo nº 670.751 em 22 de maio de 2020.

Eu, . Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923210000000024699520K.

Av.09 - Em 29 de novembro de 2021. **Conclusão da Obra/Especificação**

Conforme Av.**11** e R.**12** na matrícula nº **256.580** em 29 de novembro de 2021, consta a **CONCLUSÃO** da obra do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL CAMPO DI ROMA"**, que recebeu o nº **201** da **Rua MAURÍCIO CARDOSO**, 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 **14.008**, livro 03, arquivada junto ao Processo nº **1.885**, ato que transforma a presente ficha complementar em **matrícula**, recebendo o nº **264.325**, livro 2, deste Cartório. Protocolo nº 704.372 em 05 de novembro de 2021.

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

Selo Digital: 1114923E1000000047738921Q.

---

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/97R4V-EDWWM-SPE33-MV6ET
256580 - apartamento 102 - Bloco 01

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Protocolo: 809129 - CNM nº 111492.2.0264325-59

Matrícula	Ficha
264.325	03 verso

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

CNM nº 111492.2.0264325-59

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.10 - Em 23 de setembro de 2026. **CEP**

Faço a presente para constar o CEP do imóvel desta matrícula: 12.236-495. Protocolo nº 809.129 em 12 de janeiro de 2026.

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

Emolumentos: Isento. Repasses Legais: Isento. Selo Digital: 1114923E10000001345125265.

Av.11 - Em 23 de setembro de 2026. **Inscrição Imobiliária**

Por Instrumento Particular, passado em Florianópolis-SC em 08 de setembro de 2026, faço a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, com a inscrição imobiliária nº **65.0218.0033.0002**, conforme certidão de dados cadastrais imobiliários do exercício de 2026. Protocolo nº 809.129 em 12 de janeiro de 2026.

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

Oficial: R$24,01; Estado: R$06,82; Secretaria da Fazenda: R$04,67; Sinoreg: R$01,26; Município: R$01,20; Tribunal de Justiça: R$01,65; Ministério Público: R$01,15; Total: R$40,76; Selo Digital: 1114923310000000134512626P.

Av.12 - Em 23 de setembro de 2026. **Consolidação**

Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em Florianópolis-SC em 08 de setembro de 2026, foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora de PEDRO HENRIQUE NASCIMENTO SANTOS a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04,

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/97R4V-EDWWM-SPE33-MV6ET

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Protocolo: 809129 - CNM nº 111492.2.0264325-59

Matrícula	Ficha
264.325	04

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

CNM nº 111492.2.0264325-59

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal - JUCIS-DF sob nº 53500000381, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, cumpridos os requisitos do § 7º artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97. Base de Cálculo do ITBI: R$292.072,20. Protocolo nº 809.129 em 12 de janeiro de 2026.

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

Oficial: R$415,88; Estado: R$118,20; Secretaria da Fazenda: R$80,90; Sinoreg: R$21,89; Município: R$20,79; Tribunal de Justiça: R$28,54; Ministério Público: R$19,96; Total: R$706,16; Selo Digital: 1114923310000000134512726N.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/97R4V-EDWWM-SPE33-MV6ET

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº264325, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 23/09/2026.

Oficial:	R$ 45,88
Estado:	R$ 13,04
Sec.Faz.:	R$ 8,92
Sinoreg:	R$ 2,41
T.Justiça:	R$ 3,15
M.Público:	R$ 2,20
Município:	R$ 2,29
TOTAL:	R$ 77,89

Tabela de Custas:
Certidões

São José dos Campos, 23 de setembro de 2026.

ASSINADA DIGITALMENTE

Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.

Selo Digital: 1114923C30000001345283263
https://selodigital.tjsp.jus.br

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar