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: 112581.2.0056211-98

Matrícula	Ficha
56.211	01

São José dos Campos, 17 de outubro de 2.025

IMÓVEL:- **APARTAMENTO 21 – BLOCO 15 – RESIDENCIAL VILA DOS PÁSSAROS 2**

APARTAMENTO nº.21, em construção, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco 15, do Condomínio **"Residencial Vila dos Pássaros 2"**, situado na **Rua Adelaide Louzada Franco do Amaral, nº.101**, no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª Circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 45,935 metros quadrados; área de garagem de 11,040 metros quadrados (correspondente a vaga de garagem nº.225), área de uso comum de 47,833 metros quadrados, totalizando a área de 104,808 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,33224099%.

CADASTRO MUNICIPAL:- 54.0131.0001.0000, em maior área.

PROPRIETÁRIA:- MM INCORPORAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ.nº.05.472.310/0001-22, NIRE.35217982114, com sede nesta cidade, na Rua Inconfidência, nº.140, Sala 02, São Dimas.

REGISTRO ANTERIOR:- Incorporação imobiliária registrada sob nº.R.04/M.43.377 (28/05/2.020) desta Serventia.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.01:- Em 29 de agosto de 2.022.

Ficha complementar descerrada nesta data. Conforme R.04 da Matrícula nº.43.377, de 28 de maio de 2.020, consta que o empreendimento denominado **"RESIDENCIAL VILA DOS PÁSSAROS 2"** foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº.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 Minha Casa Minha Vida**, atual **Programa Casa Verde e Amarela**, Incorporação submetida ao regime do Patrimônio de Afetação. Protocolo nº.126.870 de 09/08/2.022.

Selo Digital: 1125813310000A298569M222V.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.02:- Em 29 de agosto de 2.022.

TRANSPORTE DE REGISTRO

Conforme Matrícula nº.43.377 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 **300**

(Continua no Verso)

M.43.377/A.21 BL.15

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/84G8M-BWDHN-K48VB-JHVR9

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 **56.211** | Ficha **01-Verso** | CNM: 112581.2.0056211-98

unidades que integram a totalidade do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILA DOS PÁSSAROS 2: **Blocos 01 ao 15 – apartamentos nºs.01 ao 04; 11 ao 14; 21 ao 24; 31 ao 34; e, 41 ao 44**, **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, em Brasília-DF, para garantia de financiamento para a construção do empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL VILA DOS PÁSSAROS 2, a ser construído em 36 meses, dívida de **R$34.157.460,00**, cujo prazo de amortização é de 24 meses, taxa de juros anual efetiva de 8,3000%. Constou do contrato como fiadores: **1-)** JUAN ANTONIO CORTES SANCHEZ, espanhol, divorciado, empresário, RNE.nº.W669245-Z-SE-DPMAF-DPF, CPF.nº.330.141.329/34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benedito de Moura Sá, nº.68, Parque Residencial Aquarius; e, **2-)** CEDRIC POLI VENEZIANI, RG.nº.4359240-5-SSP-SP, CPF.nº.830.663.228/15, assistido por sua esposa STELLA MARIS COSSI VENEZIANI, RG. nº.84295405-SSP-SP, CPF.nº.255.547.058/12, ambos brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Doutor Jorge de Oliveira Coutinho, nº.470, ap.41, Parque Residencial Aquarius. Constou do contrato como construtora MM INCORPORAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato. **Financiamento – Programa Casa Verde e Amarela**. (R.06 da Matrícula nº.43.377). Protocolo nº.126.870 de 09/08/2.022.

Selo Digital: 1125813E10000A298570M222.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.03:- Em 26 de dezembro 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 26 de outubro de 2.023, Protocolo nº.138.060 de 22/11/2.023, 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: 1125813310000A327343M323N

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/84G8M-BWDHN-K48VB-JHVR9

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

CNM: 112581.2.0056211-98

CNS: 11.258-1

Matrícula	Ficha
56.211	02

São José dos Campos, de de

R.04:- Em 26 de dezembro 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 26 de outubro de 2.023, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.138.060 de 22/11/2.023, a proprietária, já qualificada, representada por procurador (CPF.nº.162.836.918/38), **VENDEU** o imóvel objeto desta ficha, a **1-) LUCIELIO HENRIQUE ALVES DE JESUS**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, RG.nº.638968501-SSP-SP, CPF.nº.557.661.318/01, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Luiz Gonzaga Sendretti, nº.28, Jardim Satelite; e, **2-) VICTORIA ALANA BRANDAO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG.nº.555230600-SSP-SP, CPF.nº.442.331.218/23, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Lamartine Babo, nº.118, Vila Tesouro. Valor global de venda de R$210.000,00, sendo R$16.445,91 da fração ideal do terreno e R$193.554,09 atribuído à edificação. Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R$2.208,00. Constou do instrumento que R$13.000,00, foram concedidos por subvenção FPHIS. **Financiamento – PMCMV**. Valor Venal: R$11.814,14. BC-ITBI: R$210.000,00.

Selo Digital: 1125813210000R327344M423M.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

R.05:- Em 26 de dezembro 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 26 de outubro de 2.023, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.138.060 de 22/11/2.023, 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, até a data de 01/07/2.025, cujo valor contratado da dívida é de **R$168.000,00**, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 01/12/2.023, no valor inicial acrescido de seguros e tarifa de administração de R$1.012,12, com a taxa de juros anual efetiva de 6,1677%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$210.000,00, atualizado monetariamente até a data do leilão, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS,

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/84G8M-BWDHN-K48VB-JHVR9
M.43.377/A.21 BL.15
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 **56.211** | Ficha **02-Verso** | CNM: 112581.2.0056211-98

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 MM INCORPORAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Financiamento – PMCMV.**
Selo Digital: 1125813210000R327345M523I.
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.06:- Em 17 de outubro 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 Vila dos Pássaros 2", 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.**101** da **Rua Adelaide Louzada Franco do Amaral**, **Código de Endereçamento Postal – CEP: nº.12248-611**, 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 Vila dos Pássaros 2 (AV.09 e R.10 de 17/10/2.025, Matrícula nº.43.377 – 2º RI). Protocolo nº.154.758 de 11/09/2.025.
Selo Digital: 1125813210000562110000625S.
Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

AV.07:- Em 24 de setembro de 2.026.
ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 31 de agosto de 2026, Protocolo nº.159.721 de 12/03/2026, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob o nº **54.0131.0001.0289**, conforme Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários expedida pela Municipalidade em 12/03/2026.
Selo Digital: 1125813310000562110000726M.
Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

AV.08:- Em 24 de setembro de 2.026.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Por requerimento de 31 de agosto de 2026, Protocolo nº.159.721 de 12/03/2026, em razão da constituição em mora dos devedores fiduciantes **LUCIELIO HENRIQUE ALVES DE JESUS** e **VICTORIA ALANA BRANDAO**, já qualificados, sem purgação

(Continua na Ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/84G8M-BWDHN-K48VB-JHVR9
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

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: 112581.2.0056211-98

Matrícula	Ficha
56.211	03

São José dos Campos, de de

da mora, 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**, já qualificada. Valor venal: R$221.313,21. BC-ITBI: R$238.432,92.

Selo Digital: 1125813310000562110008 26K

Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/84G8M-BWDHN-K48VB-JHVR9

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

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

(Prenotação Nº 159721)

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, 25 de Setembro de 2026.**

Verbas recolhidas na forma legal. Oficial: R$45,88 - Estado: R$13,04 - Sefaz: R$8,92 - Reg. Civil: R$2,41 - Trib. Justiça: R$3,15 - ISS: R$2,29 - MP: R$2,20 - Total: R$77,89.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/84G8M-BWDHN-K48VB-JHVR9

Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCREVENTE AUTORIZADO - 25/09/2026 às 16:36:23

Ao Oficial.....:	R$ 45,88	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....:	R$ 13,04	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 25 de setembro de 2026
Ao IPESP.....:	R$ 8,92	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,41	Protocolo: 159721
Ao Trib.Just.:	R$ 3,15	Nº Selo: 1125813910001597210000269
Ao Município	R$ 2,29	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP...:	R$ 2,20	
Total.....:	R$ 77,89	

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