Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 1d67e7de-44b5-43db-9bc5-fd2a753ee492

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 39.356 | Ficha 01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São José dos Campos
CNS: 11.258-1

São José dos Campos, 30 de maio de 2.018

M.36.108/A.203 Bl.10

IMÓVEL:- **APARTAMENTO 203 – BLOCO 10 – PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS**

APARTAMENTO nº.203, em construção, localizado no 2º pavimento do Bloco 10, do Condomínio **"Parque Campo das Hortências"**, situado na **Rua das Marulas, nº.51**, do loteamento **"Jardim São José"**, no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa coberta de 40,2800 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 39,8332 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,0400 metros quadrados (referente à vaga de garagem livre/descoberta do tipo normal nº.29), totalizando a área de 91,1532 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,005179804.

CADASTRO MUNICIPAL:- 82.0170.0022.0000, em maior área.

PROPRIETÁRIA:- MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ.nº.08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº.621, 1º andar, Bairro Estoril.

REGISTRO ANTERIOR:- Incorporação Imobiliária registrada sob nº.R.02/M.36.108 (01/07/2.016) desta Serventia.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.01:- Em 30 de dezembro de 2.016.

Ficha complementar descerrada nesta data. Conforme R.02 da Matrícula nº.36.108, de 01 de julho de 2.016, consta que o empreendimento denominado **"PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS"** foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº4.591/64, 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.

Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.02:- Em 30 de dezembro de 2.016.

TRANSPORTE DE REGISTRO

Conforme Matrícula nº.36.108 do Livro 02, deste 2º Registro de Imóveis desta cidade, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta ficha, juntamente com as frações ideais no terreno, a que se vinculam **96** apartamentos: **Blocos 01, 02, 03, 04, 09 e 10 - apartamentos nºs.101 ao 104; 201 ao 204; 301 ao 304 e 401 ao 404,**

(Continua no Verso)

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCAS NUNES DA SILVA SIMAO e Tribunal de Justiça de São Paulo - 28/04/2022 16:43
2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - São José dos Campos - SP
11258-1 - AA 29712
11258-1-290001-300000-1021
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

Matrícula 39.356 | Ficha 01-Verso

em construção, encontra-se gravado com primeira e especial **HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ.nº.00. 360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília – DF., para garantia de financiamento para a construção do empreendimento imobiliário denominado PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS, a ser construído em 36 meses, no valor do financiamento de **R$10.731.071,03** cujo prazo de amortização é de 24 meses, taxa de juros anual efetiva de 8,3001%. Constou do contrato como construtora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato. **Financiamento - PMCMV**. (R.06 da Matrícula nº.36.108).
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.03:- Em 16 de fevereiro de 2.018.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA
Por autorização feita pela credora Caixa Econômica Federal, CNPJ.nº.00. 360.305/0001-04, 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 11 de janeiro de 2.018, Protocolo nº.91.103 de 08/02/2.018, 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.
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

R.04:- Em 16 de fevereiro de 2.018.
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 11 de janeiro de 2.018, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.91.103 de 08/02/2.018, a proprietária, já qualificada, representada por procurador (CPF.nº.325.615. 688/65), **VENDEU** o imóvel objeto desta ficha, a **RAFAEL MORENO CORTES**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, montador, preparador operador de máquina e aparelhos de produção industrial, RG.nº.41684380-SSP-SP, CPF.nº.383.770.978/77, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Jorge Pereira de Carvalho, nº.18, Trinta e Um de Março. Valor global de venda de R$144.672,06, sendo R$15.147,18 da fração ideal do terreno e R$129.524,88 atribuído à edificação. Constou do

(Continua na Ficha 02)

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 1d67e7de-44b5-43db-9bc5-fd2a753ee492

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCAS NUNES DA SILVA SIMAO - 28/04/2022 16:43

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
.onr

instrumento que R$3.048,11, da conta vinculada do FGTS do comprador, 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$25.687,00. **Financiamento - PMCMV**. BC-ITBI: R$144.672,06.
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

R.05:- Em 16 de fevereiro de 2.018.
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 e Outras Obrigações de 11 de janeiro de 2.018, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.91.103 de 08/02/2.018, o proprietário, já qualificado, transmitiu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel desta ficha, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ.nº.00.360.305/0001-04, 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 37 meses, cujo valor contratado da dívida é de **R$99.974,19**, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 11/02/2.018, no valor inicial acrescido de seguros de R$558,29, com a taxa de juros anual efetiva de 5,1163%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$159.000,00, 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. **Financiamento - PMCMV**.
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.06:- Em 30 de maio de 2.018.
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 Parque Campo das Hortências foi construído, a Prefeitura Municipal de São José dos Campos expediu o respectivo habite-se, o Condomínio recebeu emplacamento na via pública sob nº.51 da Rua

(Continua no Verso)

M.36.108/A.203 BI.10

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 1d67e7de-44b5-43db-9bc5-fd2a753ee492

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCAS NUNES DA SILVA SIMAO em 28/04/2022 16:43

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São José dos Campos - SP

11258-1 - AA 29713

11258-1-2900001-300000-1021

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Matrícula 39.356 | Ficha 02-Verso

das Marulas, 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 Parque Campo das Hortências, situado na Rua das Marulas, nº.51 (AV.09 e R.10 de 30/05/2.018, Matrícula nº.36.108). Protocolo nº.93.163 de 16/05/2.018.
Escrevente autorizado: Fernando Lagreca Peixoto

AV.07:- Em 30 de maio de 2.018.
RETIFICAÇÃO
Procede-se esta averbação, nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula está situado no condomínio **PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS** e não como constou na AV.06. Protocolo nº.93.163 de 16/05/2.018.
Escrevente autorizado: Fernando Lagreca Peixoto

AV.08:- Em 25 de setembro de 2.020.
PENHORA
Conforme Certidão de Penhora de 26 de agosto de 2.020, extraída dos autos da Ação de Execução Civil - Processo nº.**10052236820198260577**, do MM. Juízo do **2º Ofício Cível desta comarca**, movida pelo CONDOMINIO PARQUE CAMPO DAS HORTENCIAS, CNPJ.nº.30.021.921/0001-00, contra RAFAEL MORENO CORTES, já qualificado, verifica-se que foram **PENHORADOS** os direitos do devedor fiduciante RAFAEL MORENO CORTES, para o pagamento do débito de R$8.249,36, tendo sido nomeado depositário RAFAEL MORENO CORTES. Protocolo nº.109.351 de 27/08/2.020. Selo Digital: 1125813310000A258043M820J.
Escrevente autorizada: Edna de Paula Moscoso

AV.09:- Em 27 de abril de 2.022.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Por requerimento de 30 de março de 2.022, Protocolo nº.117.932 de 05/08/2.021, conforme notificação cumprida no Protocolo nº.117.932, deste 2º RI, em que o devedor fiduciante **RAFAEL MORENO CORTES** foi intimado pessoalmente, em 15/10/2021, 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 - CEF, já qualificada, tendo em vista que o fiduciante devidamente intimado para satisfazer o débito do financiamento mencionado no registro anterior

Continua na Ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 1d67e7de-44b5-43db-9bc5-fd2a753ee492
Esse documento foi assinado digitalmente por LUCAS NUNES DA SILVA SIMAO - 28/04/2022 16:43
Certidão emitida pelo SREI
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 39.356 | Ficha 03

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São José dos Campos
CNS: 11.258-1

São José dos Campos, de de

desta, não purgou a mora, tudo nos termos da Lei 9.514/97. Foi apresentado comprovante do recolhimento do ITBI. Valor Venal: R$104.050,20. BC: ITBI: R$159.000,00.
Selo Digital: 1125813310000A278990M922S.
Escrevente autorizada: Edna de Paula Moscoso

CERTIDÃO NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São José dos Campos - SP
11258-1 - AA 29771 4
11258-1-290001-300000-1021
Esse documento foi assinado digitalmente por LUCAS NUNES DA SILVA SIMAO - 28/04/2022 16:43
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 1d67e7de-44b5-43db-9bc5-fd2a753ee492
FSC MISTO Papel FSC® C108334

1125813910117932PRENOT21E

Prenotação N. 117932
Página : 0006/0006
Certidão na última página

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP
CERTIDÃO Nº 00004923/2022
(Prenotação N° 00117932/2021)

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).* ***CERTIFICO*** *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* os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. ***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, 28 de Abril de 2022.** Certidão válida por 30 (trinta) dias para fins de lavratura de escritura pública.

Eu, _____ LUCAS NUNES DA SILVA SIMAO, Escrevente autorizado, procedi às buscas e verificações, fiz digitar e subscrevi a certidão. ***Verbas recolhidas na forma legal. Oficial: R$ 34,73 – Estado: R$ 9,87 – Sefaz: R$ 6,76 – Reg. Civil: R$ 1,83 – Trib. Justiça: R$ 2,38 – ISS.: R$ 0,69 – MP.: R$ 1,75 – Total: R$ 58,98.***

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCAS N. S. SIMÃO
- Escrevente Autorizado -
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 1d67e7de-44b5-43db-9bc5-fd2a753ee492
Esse documento foi assinado digitalmente por LUCAS NUNES DA SILVA SIMAO - 28/04/2022 16:43