



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

Matrícula

45.020

Ficha

01

CNS: 11.258-1 CNM: 112581.2.0045020-12

São José dos Campos, 01 de setembro de 2.020

IMÓVEL:- LOTE 15(parte) - QUADRA 13 - LOTEAMENTO PARQUE NOVA ESPERANÇA

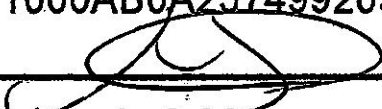
Um terreno, sem benfeitorias, com a área de **166,125 metros quadrados**, constituído por parte do lote 15 da quadra "13", situado com frente para a **Rua Cândida Costa da Silva**, do loteamento "Parque Nova Esperança", no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: mede 8,12 metros de frente para rua de sua situação; 25,00 metros pelo lado direito, de quem do imóvel olha para a rua de sua situação, com o lote 14; 25,17 metros pelo lado esquerdo, com a outra parte desmembrada do lote 15 (Matrícula nº.45.021 do Livro 02, deste 2º Registro); e, 5,17 metros nos fundos, com parte do lote 16. Este imóvel é destacado do imóvel objeto da matrícula abaixo mencionada, cujo desdobro foi autorizado pelo poder público municipal no processo administrativo nº.062060/20, conforme Certificado de Desdobro de 21 de julho de 2.020.

CADASTRO MUNICIPAL:- 73.0213.0015.0001.

PROPRIETÁRIA:- ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ.nº.51.610.814/0001-89, NIRE.35222355629, com sede neste município, na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº.5.091, Parque Novo Horizonte.

REGISTRO ANTERIOR:- M.44.888 (16/07/2.020) desta Serventia, em maior área. Protocolo nº.109.099 de 18/08/2.020.

Selo Digital: 112581311000AB0A257499205.

Escrevente autorizado:  **Ângelo Luís Jorge Coelho**

R.01:- Em 16 de dezembro de 2.021.

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular com força de escritura pública de 24 de setembro de 2.021, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.120.766 de 18/11/2.021, a proprietária, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$85.797,80, a **MAGNOLIA MIRANDA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG.nº.533057164-SSP-SP, CPF.nº.360.688.548/25, residente e domiciliada neste município, na Rua Cuernavaca, nº.188, Jardim das Paineiras II. Consta do instrumento que R\$678,47, da conta vinculada do FGTS da compradora, serão utilizados na operação de compra do terreno e construção de um prédio residencial, no prazo de 05

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/72XFH-3Z78X-7459S-YUJHS>



Valide aqui
este documento

Matrícula

45.020

Ficha

01-Verso

CNM: 112581.2.0045020-12

meses a contar da data do contrato, valor esse que será liberado pela CAIXA. Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$13.185,00. **Financiamento com Recursos do FGTS – Programa Casa Verde e Amarela.** Valor Venal: R\$43.845,71. BC-ITBI: R\$85.797,80.

Selo Digital: 1125813210000R284670M121N.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

R.02:- Em 16 de dezembro de 2.021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública de 24 de setembro de 2.021, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.120.766 de 18/11/2.021, a proprietária, já qualificada, transmitiu, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula a **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 moradia, cujo valor contratado da dívida é de **R\$101.374,31**, que será amortizada em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 01/11/2.021, no valor inicial acrescido de seguros de R\$572,43, com a taxa de juros anual efetiva de 5,1161%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$187.000,00, atualizado monetariamente até a data do leilão, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS, podendo a CAIXA 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 com Recursos do FGTS – Programa Casa Verde e Amarela.**

Selo Digital: 1125813210000R284671M221J.

Escrevente autorizado:  Emerson de Queiroz Junior

AV.03:- Em 19 de agosto de 2.025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento de 04 de agosto de 2.025, Protocolo nº.144.572 de 07/08/2.024, conforme notificação cumprida no Protocolo nº.144.572, deste 2º RI, em que a devedora fiduciante **MAGNOLIA MIRANDA DOS SANTOS** foi intimada por edital publicado no Diário Registral do Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 12, 13 e 14 de maio de 2.025 (publicações nº. 1.608, 1.609 e 1.610, respectivamente), 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**

 (Continua na Ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/72XFH-3Z78X-7459S-YUJHS>

>

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

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: 112581.2.0045020-12

Matrícula

45.020

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

FEDERAL, NIRE.53500000381, já qualificada, tendo em vista que a fiduciante devidamente intimada para satisfazer o débito do financiamento mencionado no R.02 desta, não purgou a mora, tudo nos termos da Lei 9.514/97. Foi apresentado comprovante do recolhimento do ITBI.BC:ITBI: R\$196.667,20. Valor Venal: R\$63.203,25.

Selo Digital: 1125813310000450200003254.

Escrevente autorizada:

Edna de Paula Moscoso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/72XFH-3Z78X-7459S-YUJHS>

V



Valide aqui
este documento

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

(Prenotação N° 144572)

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, 20 de Agosto de 2025.**

Verbas recolhidas na forma legal. Oficial: R\$42,22 - Estado: R\$12,00 - Sefaz: R\$8,21 - Reg. Civil: R\$2,22 - Trib. Justiça: R\$2,90 - ISS: R\$2,11 - MP: R\$2,03 - Total: R\$71,69.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/72XFH-3Z78X-7459S-YUJHS>

Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCRIVENTE AUTORIZADO - 20/08/2025 às 15:21:11

Ao Oficial.....: R\$ 42,22
Ao Estado.....: R\$ 12,00
Ao IPESP.....: R\$ 8,21
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,22
Ao Trib.Just.: R\$ 2,90
Ao Municipio R\$ 2,11
Ao FEDMP....: R\$ 2,03
Total.....: R\$ 71,69

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 20 de agosto de 2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Protocolo: 144572
Nº Selo: 112581391000144572000025F
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 004/004 M.45020