Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São José dos Campos

Matrícula	Ficha
23.370	01

CNM: 112581.2.0023370-69

São José dos Campos, 17 de janeiro de 2.013

IMÓVEL:- **LOTE 02(parte) - QUADRA 38 - LOTEAMENTO PARQUE NOVO HORIZONTE**

Um terreno, sem benfeitorias, com a área de **125,00 metros quadrados**, constituído por **parte** do **lote 02** da **quadra "38"**, situado com frente para a **Rua dos Sapateiros**, do loteamento **"Parque Novo Horizonte"**, 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 5,00 metros de frente para a rua de sua situação; 5,00 metros nos fundos e confronta com parte do lote 41; 25,00 metros da frente aos fundos pelo lado direito, de quem do imóvel defrontar a via pública, e confronta com o remanescente do lote 02 (Matrícula nº5.238 deste 2º Registro); e, 25,00 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo e confronta com o lote 01.

CADASTRO MUNICIPAL:- 73.0137.0050.0000.

PROPRIETÁRIOS:- SILVIO GIROTTO, aposentado, RG.nº10.934.341-SSP-SP, CPF.nº095.199.559/68, e sua esposa MARGARIDA FAVARO GIROTTO, do lar, RG.nº19.323.454-SSP-SP, CPF.nº081.248.758/39, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na Rua dos Lavradores, nº501, Parque Novo Horizonte.

REGISTRO ANTERIOR:- R.01/M.142.674 (09/06/2.003) do 1º RI.

Escrevente autorizada: Shirlaine Fermiano

R.01:- Em 17 de janeiro de 2.013.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de 07 de dezembro de 2.012, do Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Eugênio de Melo, deste município, Livro 230, páginas 313/314, ato nº117, Protocolo nº54.339 de 11/01/2.013, os proprietários, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$21.000,00, a **GILBERTO FERNANDES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG.nº26.309.403-SSP-SP, CPF.nº159.617.168/56, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 2 de Julho, nº80, Jardim Santa Lucia.

BC-ITBI: R$21.000,00.

Escrevente autorizada: Shirlaine Fermiano

AV.02:- Em 18 de março de 2.013.

CONSTRUÇÃO

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 11 de

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZU7D-JVJZG-X7DKB-S3UC5

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 23.370 | Ficha 01-Verso

CNM: 112581.2.0023370-69

março de 2.013, com firma reconhecida, Protocolo nº.55.223 de 11/03/2.013, para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi construída **uma residência (R1) assobradada** com área de **127,020 metros quadrados**, sendo 102,020 metros quadrados de **construção** e 25,000 metros quadrados de **abrigo desmontável (garagem/varanda)**, que recebeu o nº.**45** da **Rua dos Sapateiros**, tudo de acordo com o Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 21 de fevereiro de 2.013, no processo nº.86940/2012, e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob nº.000322013-21037561, confirmada pela Internet, os quais ficam arquivados neste Registro. Valores: Venal - não consta - Declarado R$60.000,00 - Pini R$147.425,76.
Escrevente autorizada: Shirlaine Fermiano

R.03:- Em 06 de setembro de 2.013.

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular com força de escritura pública de 09 de agosto de 2.013, com interveniência da Caixa Econômica Federal – CEF, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.58.237 de 27/08/2.013, o proprietário GILBERTO FERNANDES DOS SANTOS, RG.nº.263094030-SSP-SP, já qualificado, residente e domiciliado neste município, na Rua dos Sapateiros, nº.43, Parque Novo Horizonte, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$175.000,00, a **ALMIR CASSEANO DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, montador, RG.nº.231402703-SSP-SP, CPF.nº.183.807.928/90, residente e domiciliado neste município, na Rua dos Serralheiros, nº.676, Novo Horizonte. Constou do instrumento que parte do preço, ou seja, a quantia de R$18.960,04, está sendo paga com utilização de recursos da conta vinculada do FGTS do comprador, valor esse que será liberado pela interveniente CEF. **Financiamento com Recursos do FGTS**. BC-ITBI: R$175.000,00.
Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

R.04:- Em 06 de setembro de 2.013.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública de 09 de agosto de 2.013, com interveniência da Caixa Econômica Federal – CEF, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo

(Continua na Ficha- 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZU7D-JVJZG-X7DKB-S3UC5

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

Matrícula **23.370** | Ficha **02**

CNM: 112581.2.0023370-69

São José dos Campos, de de

nº.58.237 de 27/08/2.013, o proprietário, já qualificado, transmitiu, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, 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 uma dívida no valor de R$127.700,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 09/09/2.013, no valor inicial acrescido de seguros e taxa de administração de R$1.131,98, com a taxa de juros anual efetiva de 6,8671%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$175.000,00, sujeito à atualização monetária idêntica a dos depósitos em caderneta de poupança, reservando-se à CAIXA o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. O prazo de carência para expedição da intimação de que trata o §2º, artigo 26, da Lei 9.514/97 é de 60 dias. **Financiamento com Recursos do FGTS**.

Escrevente autorizado: Ângelo Luís Jorge Coelho

AV.05:- Em 05 de dezembro de 2.023.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento de 16 de novembro de 2.023, Protocolo nº.135.696 de 16/08/2.023, conforme notificação cumprida no Protocolo nº. 135.696, deste 2º RI, em que o devedor fiduciante **ALMIR CASSEANO DE SOUZA** foi intimado pessoalmente, em 29/08/2023, 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**, NIRE.53500000381, já qualificada, tendo em vista que o fiduciante devidamente intimado para satisfazer o débito do financiamento mencionado no R.04 desta, não purgou a mora, tudo nos termos da Lei 9.514/97. Foi apresentado comprovante do recolhimento do ITBI. BC: ITBI: R$343.264,23. Valor Venal: R$178.333,16.

Selo Digital: 1125813310000A321987M5231.

Escrevente autorizada: Edna de Paula Moscoso

R.06:- Em 12 de fevereiro de 2.025.

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública de 25 de outubro de 2.024, nos termos do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.149.071 de 21/01/2.025, a proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, representada por procurador (CPF.nº.162.848.678/32), **VENDEU** o imóvel objeto

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZU7D-JVJZG-X7DKB-S3UC5

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 **23.370** | Ficha **02-Verso**

CNM: 112581.2.0023370-69

desta matrícula, pelo preço de R$218.176,63, a **RODRIGO SANTOS COUTINHO**, proprietário de imóvel recebendo rendimento de aluguel, RG.nº.284084426-SSP-SP, CPF.nº.282.860.078/59, e sua esposa **GABRIELA DO PRADO FERRAZ COUTINHO**, administrador, RG.nº.43768588-SSP-SP, CPF.nº.326.816.148/05, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n°.6.5105/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Tito Roberto Liberato, n°.63, ap.92, Parque Residencial Aquarius III. Conforme documentos apresentados, a aquisição deu-se em decorrência do 2º Público Leilão, realizado em 10/10/2.024, na modalidade online, promovido pelo Leiloeiro Oficial Cirlei Freitas Balbino da Silva, matriculado na Junta Comercial no Estado de MT sob o nº.22. Com o título de venda foram apresentados documentos a comprovar o encerramento do regime fiduciário anterior, a saber: **a-)** declaração da vendedora de que cumpriu as exigências legais para avisar previamente o devedor fiduciante acerca das datas, horários e locais das realizações dos leilões (art.27, § 2ºA, da Lei nº.9.514/97); **b-)** auto negativo do primeiro leilão e termo de arrematação de imóvel no segundo leilão, assinados pelo leiloeiro oficial; **c-)** termo de quitação expedido pela vendedora (credora) em 19/11/2.024; e, **d-)** edital dos leilões publicados no Diário Oficial da União em 20/08/2.024. **Financiamento com Recursos do SBPE.**
Valor Venal: R$186.017,61. BC-ITBI: R$218.176,63.
Selo Digital: 1125813210000233700000625V.
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

R.07:- Em 12 de fevereiro de 2.025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública de 25 de outubro de 2.024, com interveniência da Caixa Econômica Federal, como agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.149.071 de 21/01/2.025, os proprietários, já qualificados, transmitiram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel desta matrícula 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 uma dívida no valor de R$207.267,63, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 01/12/2.024, no valor inicial acrescido de seguros e tarifa de administração de R$2.120,95, com a taxa de juros anual efetiva de 8,9900%. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$258.000,00, atualizado monetariamente até a data do leilão, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança, podendo a CAIXA reavaliar o imóvel. O prazo de carência para expedição da intimação de que

(Continua na Ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZU7D-JVJZG-X7DKB-S3UC5

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

trata o §2º, artigo 26, da Lei 9.514/97 é de 15 dias. **Financiamento com Recursos do SBPE.**
Selo Digital: 1125813210000233700000725T.
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.08:- Em 12 de fevereiro de 2.025.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Pelo instrumento particular com força de escritura pública e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário de 25 de outubro de 2.024, nos termos do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.149.071 de 21/01/2.025, nos termos da Lei nº.10.931 de 02/08/2.004, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL emitiu Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) representativa do seu crédito – CCI integral e cartular nº.1.4444.2431928-7, série 1024, no valor de R$207.267,63 em 25/10/2.024, custodiada na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada.
Selo Digital: 1125813E10000233700008253.
Escrevente autorizado: Emerson de Queiroz Junior

AV.09:- Em 02 de outubro de 2.025.
CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP
Procede-se a esta averbação, nos termos do instrumento particular com força de escritura pública de 18 de julho de 2.025, Protocolo nº.154.814 de 12/09/2.025, para constar que o imóvel possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP: nº.12225-750**.
Selo Digital: 1125813E10000233700009251.
Escrevente autorizado: Vinicius Thomas dos Santos

AV.10:- Em 02 de outubro de 2.025.
CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Por autorização da credora Caixa Econômica Federal – CEF, já qualificada, no instrumento particular de cancelamento de alienação fiduciária de 06 de agosto de 2.025, constando que a Cédula de Crédito Imobiliário não circulou, permanecendo em poder da mesma a propriedade fiduciária do imóvel, Protocolo nº.154.814 de 12/09/2.025, procede-se a esta averbação para constar que ficam **CANCELADAS** a alienação fiduciária e a Cédula de Crédito Imobiliário que gravam o imóvel objeto desta matrícula registrada sob nº.R.07 e averbada sob nº.AV.08, tendo em vista a quitação da dívida.
Selo Digital: 1125813310000233700010254.
Escrevente autorizado: Vinicius Thomas dos Santos

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZU7D-JVJZG-X7DKB-S3UC5

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 **23.370** | Ficha **03-Verso**

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA
112581.2.0023370-69

R.11:- Em 02 de outubro de 2.025.
VENDA E COMPRA
Pelo instrumento particular com força de escritura pública de 18 de julho de 2.025, nos termos do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.154.814 de 12/09/2.025, os proprietários, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Doutor Tito Roberto Liberato, n°.63, ap.902, Parque Residencial Aquarius, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$350.000,00, a **MARIA FRANCISCA DE VIVEIROS**, brasileira, solteira, maior, professora I, filha de Raimunda Maria dos Reis Viveiros e Manoel Mariano Viveiros, Registro Geral CPF.nº.026.080.208/52-SSP-SP, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Moacir Frigi Filho, n°.62, Conjunto Residencial D Pedro II. **Financiamento com Recursos do SBPE**. Valor Venal: R$191.756,61. BC-ITBI: R$350.000,00.
Selo Digital: 1125813210000233700011254.
Escrevente autorizado: Vinicius Thomas dos Santos

R.12:- Em 02 de outubro de 2.025.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo instrumento particular com força de escritura pública de 18 de julho de 2.025, nos termos do **Sistema Financeiro da Habitação**, Protocolo nº.154.814 de 12/09/2.025, a proprietária, já qualificada, transmitiu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel desta matrícula, ao **BANCO INTER S/A**, CNPJ.nº.00.416.968/0001-01, NIRE.31300010864, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Barbacena, nº.1.219, Bairro Santo Agostinho, 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 uma dívida no valor de R$265.100,00, a ser paga em 180 prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 20/08/2.025, no valor inicial de R$3.902,86, com taxa de juros anual e efetiva de 11,57%. O valor do imóvel, para fins de venda em público leilão é de R$350.000,00, atualizado de acordo com a variação do IGP-M. O prazo de carência para expedição da intimação de que trata o § 2º do artigo 26 da Lei 9.514/97 é de 15 dias. **Financiamento com Recursos do SBPE**.
Selo Digital: 1125813210000233700012252.
Escrevente autorizado: Vinicius Thomas dos Santos

AV.13:- Em 12 de novembro de 2.026.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Por requerimento de 23 de outubro de 2026, Protocolo nº.163.430 de 31/07/2026, em razão da constituição em mora da devedora fiduciante **MARIA FRANCISCA DE**

Continua na Ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZU7D-JVJZG-X7DKB-S3UC5
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: 112581.2.0023370-69

Matrícula	Ficha
23.370	**04**

São José dos Campos, de de

VIVEIROS, já qualificada, sem purgação 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 do credor fiduciário **BANCO INTER S.A**, já qualificado. Valor Venal: R$246.416,82. BC-ITBI: R$350.000,00

Selo Digital: 1125813310000233700001326W.

Escrevente autorizada: Fabiana de Paula Ribeiro Vieira Vilas Bôas

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZU7D-JVJZG-X7DKB-S3UC5

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 163430)

certidao@2registrosaojose.com.br
www.2registrosaojose.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, 13 de Novembro 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/3ZU7D-JVJZG-X7DKB-S3UC5

Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCREVENTE AUTORIZADO - 13/11/2026 às 16:38:07

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 13 de novembro 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: 163430
Ao Trib.Just.:	R$ 3,15	Nº Selo: 1125813910001634300000026K
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