



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: 112581.2.0034634-33

Matrícula

34.634

Ficha

01

São José dos Campos, 15 de março de 2.016

IMÓVEL:- LOTE 05 - QUADRA C - LOTEAMENTO RESIDENCIAL JAGUARY

Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 450,00 metros quadrados, lote 05 da quadra "C", situado com frente para a Rua Onze, do loteamento "Residencial Jaguary", no Bairro do Jaguari, 2º Subdistrito - Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: pela frente mede 15,00 metros e confronta com a rua de sua situação; pela direita, de quem da rua olha para o lote, mede 30,00 metros e confronta com o lote 06; pela esquerda mede 30,00 metros e confronta com o lote 04; e, pelo fundo mede 15,00 metros e confronta com a Viela para pedestre.

CADASTRO MUNICIPAL:- 29.0246.0005.0000.

PROPRIETÁRIA:- VECE INCORPORADORA LTDA., CNPJ.nº.08.979.115/0001-81, com sede nesta cidade, na Rua Dr. Orlando Feirabend Filho, nº.117, conjunto 101, Parque Residencial Aquarius.

REGISTRO ANTERIOR:- Loteamento registrado sob nº.R.02/M.9.324 (27/11/2.007) desta Serventia.

Escrevente autorizado:  Italo S. Junqueira Carvalho

R.01:- Em 03 de agosto de 2.018.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de 28 de junho de 2.018, do Primeiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 1902, páginas 113/115, Protocolo nº.94.514 de 24/07/2.018, a proprietária, já qualificada, com sede nesta cidade, na Avenida São João, nº.2.375, salas 1.208 e 1.209, Jardim das Colinas, representada por procuradores (CPF.nº.270.705.708/80 e CPF.nº.301.629.028/67), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$134.999,64, a **RAFAEL STRUTZ LOURO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG.nº.33.451.534-8-SSP-SP, CPF.nº.054.925.426/99, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Maysa Matarazzo, nº.329, Residencial Jaguary. BC-ITBI: R\$861.716,73.

Escrevente autorizado:  Angelo Luís Jorge Coelho

AV.02:- Em 01 de fevereiro de 2.023.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO

Pela Lei Municipal nº.8.512 de 23 de novembro de 2.011, procede-se a esta averbação para constar que a Rua "Onze" de situação do imóvel, teve a

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5Y5Y5-9HUVH-ZF5NP-QKF7M>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Matrícula

34.634

Ficha

01-Verso

CNM: 112581.2.0034634-33

denominação alterada para **ALAMEDA MAYSA MATARAZZO**. Protocolo nº.130.543 de 23/01/2.023.

Selo Digital: 1125813E10000A308852M223X.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

AV.03:- Em 01 de fevereiro de 2.023.

CONSTRUÇÃO

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 23 de janeiro de 2.023, Protocolo nº.130.543 de 23/01/2.023, para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi construída **uma residência assobradada (R1)** com área de **433,42 metros quadrados**, sendo 410,600 metros quadrados de **construção** e 22,820 metros quadrados de **abrigo desmontável**, que recebeu o nº.329 da **Alameda Maysa Matarazzo**, tudo de acordo com a Certidão de Habite-se de 26 de janeiro de 2.023, com informação da expedição do Habite-se no processo nº.72822/2017, deferimento em 25/08/2.017, e Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com aferição sob nº.90.013.47486/64-001, certidões confirmadas pela Internet, as quais ficam arquivadas neste Registro. Valores: Venal - R\$1.295.287,81 - Declarado R\$1.286.411,57 - Sinduscon R\$1.210.784,78.

Selo Digital: 1125813310000A308855M323B.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

R.04:- Em 23 de julho de 2.025.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de 15 de julho de 2.025, do Terceiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 1117, páginas 93/95, ato nº.028, Protocolo nº.153.337 de 16/07/2.025, o proprietário, já qualificado, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Cidade Jardim, nº.831, ap.14, Jardim Satélite, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$1.275.000,00, a **PGR PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ.nº.54.330.203/0001-75, NIRE.35263423416, com sede nesta cidade, na Rua Ermínio Neves da Silva, nº.76, Sunset Park. Valor Venal: R\$1.862.031,98. BC-ITBI: R\$1.862.031,99.

Selo Digital: 112581321000034634000425M.

Escrevente autorizada:

Bruna Gomes dos Reis

(Continua na Ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5Y5Y5-9HUVH-ZF5NP-QKF7M>



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: 112581.2.0034634-33

Matrícula

34.634

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

R.05:- Em 19 de agosto de 2.025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Conforme Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo com Alienação Fiduciária nº.0010487657, emitida em 28 de julho de 2.025, Protocolo nº.153.662 de 30/07/2.025, a proprietária, já qualificada, transmitiu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ.nº.90.400.888/0001-42, NIRE.35300332067, com sede em São Paulo-Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs.2.041 e 2.235, 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 contraída por SC MOTORS MULTIMARCAS LTDA, CNPJ.nº.10.209.774/0001-80, NIRE.35222354801, com sede nesta cidade, na Avenida Cidade Jardim, nº.821, Jardim Satélite, no valor de **R\$2.900.000,00**, a ser paga em 83 prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 28/09/2.025 e a última em 28/07/2.032, no valor inicial de R\$60.499,00, com taxa de juros anual efetiva de 18,9900% e Custo Efetivo Total – CET de 19,82% ao ano. O valor do imóvel, para fins de venda em público leilão é de R\$4.505.000,00, atualizado pela 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 30 dias. As partes se sujeitam às cláusulas e condições constantes da cédula.

Selo Digital: 112581321000034634000525K.

Escrevente autorizado:

 Vinicius Thomas dos Santos

AV.06:- Em 22 de agosto de 2.025.

RETIFICAÇÃO

Procede-se a esta averbação, nos termos da alínea “a” do inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para constar que a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo com Alienação Fiduciária foi emitida sob o nº. **0010525229**, e não como constou no R.05 desta matrícula. Protocolo nº.154.276 de 22/08/2.025.

Selo Digital: 1125813E1000034634000625U.

Escrevente autorizado:

 Fernando Lagreca Peixoto

AV.07:- Em 05 de maio de 2.026.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Procede-se a esta averbação para constar que a Alameda Maysa Matarazzo, de situação do imóvel, possui o Código de Endereçamento Postal – CEP: nº. **12244-899**. Protocolo nº.160.681 de 17/04/2.026.

Selo Digital: 1125813E1000034634000726Q.

Escrevente autorizado:

 Matheus Machado Yamamura

 (Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5Y5Y5-9HUVH-ZF5NP-QKF7M>



Valide aqui
este documento

Matrícula

34.634

Ficha

02-Verso

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

112581.2.0034634-33

R.08:- Em 05 de maio de 2.026.

DAÇÃO EM PAGAMENTO NOS TERMOS DO ARTIGO 26, §8º, LEI 9.514/97

Por escritura pública de 13 de abril de 2.026, do Nono Tabelião de Notas da cidade e Comarca de São Paulo, Capital, Livro 11.957, página 025, nos termos do artigo 26, §8º, da Lei nº.9.514/97, Protocolo nº.160.681 de 17/04/2.026, o proprietário PGR PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificado, deu em pagamento da dívida contraída pela interveniente devedora SC MOTORS MULTIMARCAS LTDA, o seu direito relativo a este imóvel, pelo valor de R\$2.971.029,69, à credora fiduciária **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, representada por procurador (CPF.nº.325.482.698-17 e CPF.nº.221.228.628-74), ficando, dessa forma, extinto o regime fiduciário registrado sob nº.05, assumindo a credora a propriedade plena do imóvel. Valor Venal: R\$2.400.829,69. BC-ITBI: R\$2.971.029,69.

Selo Digital: 112581321000034634000826C.

Escrevente autorizado:

Matheus Machado Yamamura

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5Y5Y5-9HUVH-ZF5NP-QKF7M>

>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



Valide aqui
este documento

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

(Prenotação N° 160681)

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, 06 de Maio 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/5Y5Y5-9HUVH-ZF55NP-QKF7M>

Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCRIVENTE AUTORIZADO - 06/05/2026 às 17:50:17

Ao Oficial.....: R\$ 45,88
Ao Estado.....: R\$ 13,04
Ao IPESP.....: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,41
Ao Trib.Just.: R\$ 3,15
Ao Municipio R\$ 2,29
Ao FEDMP....: R\$ 2,20
Total.....: R\$ 77,89

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 06 de maio de 2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Protocolo: 160681
Nº Selo: 112581391000160681000026C
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 005/005 M.34634