



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: 112581.2.0053023-59

Matrícula

53.023

Ficha

01

São José dos Campos, 14 de agosto de 2.024

IMÓVEL:- LOTE 07 – QUADRA 38 – LOTEAMENTO URBANOVA I

Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 2.027,94 metros quadrados, lote 07 da quadra "38", situado com frente para a Rua UC 2, do loteamento "Urbanova I", no 2º Subdistrito – Santana do Paraiíba, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: tem sua frente voltada para a rua de sua situação, e mede 41,30 metros; o lado direito, de quem olha da rua de sua situação para o imóvel, confronta com o lote 06, e mede 64,98 metros; o lado esquerdo, confronta com o lote 08, e mede 74,97 metros; e, o fundo, alinha com o limite da faixa "non aedificandi", reservada de acordo com a Lei nº.6.766/79, mede 34,80 metros. Nos fundos do imóvel, inclui-se uma faixa reservada "non aedificandi", de preservação permanente, destinada a área de proteção dos mananciais, baseada na Lei nº.4.771/65, conforme planta de arruamento e loteamento, mede 550,30 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL:- 29.0038.0007.0000.

PROPRIETÁRIA:- URBANOVA COMÉRCIO, URBANIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO LTDA, CNPJ.nº.44.011.690/0001-50, NIRE.35201048328, com sede em São Paulo-Capital, na Avenida Paulista, nº.854, 14º andar, conjunto 142.

REGISTRO ANTERIOR:- Loteamento registrado sob nº.R.01/M.67.223 (24/01/1.984) do 1º RI.

Escrevente autorizada: *Bruna Gomes* Bruna Gomes dos Reis

R.01:- Em 14 de agosto de 2.024.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de 26 de julho de 2.024, do Terceiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 1085, páginas 19/21, ato nº.005, Protocolo nº.144.483 de 06/08/2.024, a proprietária, já qualificada, com sede em Taubaté-SP, na Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, s/nº, sala 05, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$0,01, a **PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SÃO LEOPOLDO LTDA**, CNPJ.nº.50.460.062/0001-54, NIRE.35219175470, com sede nesta cidade, na Rua Pio XII, nº.199, Jardim Esplanada I. Valor Venal: R\$530.111,30. BC-ITBI: R\$530.111,30.

Selo Digital: 1125813210000R342704M124N.

Escrevente autorizada: *Bruna Gomes* Bruna Gomes dos Reis

Bruna Gomes (Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/89X7G-BJYFL-TXDWB-BU6HX>



Valide aqui
este documento

Matrícula

53.023

Ficha

01-Verso

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

112581.2.0053023-59

R.02:- Em 27 de novembro de 2.024.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de 13 de novembro de 2.024, do Terceiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 1095, páginas 358/360, ato nº.114, Protocolo nº.147.318 de 14/11/2.024, a proprietária, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$70.000,00, a **CRISTIANE SANTOS RODRIGUES**, brasileira, divorciada, empresária, RG.nº.29.571.097-4-SSP-SP, CPF.nº.290.860.708/50, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Lauer, nº.215, Residencial Esplanada do Sol. Valor Venal: R\$536.326,75. BC-ITBI: R\$536.326,75.

Selo Digital: 1125813210000R349942M224A.

Escrevente autorizado:

Emerson de Queiroz Junior

R.03:- Em 28 de novembro de 2.024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº.13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras de 30 de outubro de 2.024, Protocolo nº.147.319 de 14/11/2.024, a proprietária CRISTIANE SANTOS RODRIGUES, já qualificada, transmitiu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, a **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA – SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ**, CNPJ.nº.78.414.067/0001-60, NIRE.41400000800, com sede em Medianeira-PR, na Rua Paraguai, nº.1.407, Centro, 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 COLINAS KP CHOCOLATERIA LTDA, CNPJ.nº.39.999.590/0001-43, NIRE.35236629424, com sede nesta cidade, na Rua José Lauer, nº.215, Condomínio Esplanada do Sol, no valor do limite total do crédito de **R\$1.000.000,00**, com prazo de vigência até 1.800 dias, sendo o vencimento do limite em 04/10/2.029, com taxas de juros constantes do título. O valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$1.400.000,00, atualizado monetariamente. O prazo de carência para expedição da intimação de que trata o §2º, artigo 26, da Lei 9.514/97 é de 30 dias. As demais cláusulas e condições são as constantes do título.

Selo Digital: 1125813210000R349943M3246.

Escrevente autorizado:

Ângelo Luís Jorge Coelho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/89X7G-BUYFL-TXDWB-BU6HX>

>



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: 112581.2.0053023-59

Matrícula

53.023

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

AV.04:- Em 23 de abril de 2.026.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO

Pela Lei Municipal nº.3.833 de 05 de julho de 1.990, procede-se a esta averbação para constar que a Rua "UC-2" de situação do imóvel, teve a denominação alterada para **RUA MARIA DA CONCEIÇÃO CHAVES MONTEIRO (COTINHA MONTEIRO)**.
Código de Endereçamento Postal - CEP: nº.12244-220. Protocolo nº.155.444 de 08/10/2.025.

Selo Digital: 1125813E10000530230004268.

Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

AV.05:- Em 23 de abril de 2.026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento de 25 de março de 2.026, Protocolo nº.155.444 de 08/10/2.025, conforme notificação cumprida no Protocolo nº. 155.444 deste 2º RI, em que a devedora fiduciante **CRISTIANE SANTOS RODRIGUES** e a devedora **COLINAS KP CHOCOLATERIA LTDA** foram intimadas, pessoalmente, em 24/10/2.025, 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 **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA-SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ**, já qualificada, tendo em vista que a fiduciante devidamente intimada para satisfazer o débito do financiamento mencionado no R.03 desta, não purgou a mora, tudo nos termos da Lei 9.514/97. Foi apresentado comprovante do recolhimento do ITBI.BC: R\$1.489.533,73 Valor Venal: R\$557.813,29.

Selo Digital: 112581331000053023000526S.

Escrevente autorizada: Natália Baldi de Almeida Vendramini

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/89X7G-BJYFL-TXDWB-BU6HX>

V



Valide aqui
este documento

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

(Pedido Nº 26934)

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, 11 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/89X7G-BUYFL-TXDWB-BU6HX>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Assinado digitalmente por FILIPE AUGUSTO SANDINO MORAIS SOARES RIBEIRO - ESCRIVENTE AUTORIZADO - 11/05/2026 às 13:59:29

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 11 de maio 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	Pedido: 026934
Ao Trib.Just.: R\$ 3,15	Nº Selo: 1125813C3026934001302326T
Ao Município R\$ 2,29	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 2,20	
Total.....: R\$ 77,89	

