Valide aqui
este documento

Protocolo: 823439 - CNM nº 111492.2.0154208-28

Matrícula	Ficha
154.208	01

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 20 de dezembro de 2004.

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel: **RESIDENCIAL ALAMEDA DOS PÁSSAROS**

O APARTAMENTO nº 13, Tipo 1, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do **Bloco B,** denominado **EDIFÍCIO BEIJA-FLOR**, integrante do empreendimento "**RESIDENCIAL ALAMEDA DOS PÁSSAROS**", situado na Rua Haiti, nº 331, Jardim América, desta cidade, comarca e 1ª. circunscrição imobiliária de São José dos Campos, contendo a área privativa de 55,09 metros quadrados, área de uso comum de 52,06 metros quadrados, área de estacionamento de 11,04 metros quadrados, correspondente a vaga nº 131, localizada no térreo, encerrando a área de 118,19 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,73529%, equivalente a 59,226359 metros quadrados.

Cadastro Municipal: 47.0200.0035.0000 (em maior área).

Proprietários: **a)** Domínio Direto: **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.**

b) Domínio Útil: **CONSTRUTORA REFLORA LTDA.**, com sede nesta cidade, na Avenida Nove de Julho, nº 95, Loja 03, Vila Ady Ana, CNPJ/MF nº 53.692.463/0001-28.

Registros anteriores: **a)** Domínio Direto: Inscrições nºs 1.819 e 1.820, fls. 105, do livro 4-C, em 23 de novembro de 1957, deste Cartório.

b) Domínio Útil: Matrícula nº 113.159, em 17 de novembro de 1995, com a especificação registrada sob nº 21, em 20 de dezembro de 2004, livro 2, deste Cartório.

Protocolo nº 340.033, em 26 de novembro de 2004.

Eu, Ailton Roberto Macedo Pinto, escrevente digitei.

Eu, Valter Pinto Cunha, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 27 de agosto de 2009. **Inscrição Imobiliária**

Por Escritura referida no R.**02**, foi autorizada a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, com a

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8F5QX-8XC8X-9PRZY-7Z38C

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	Ficha
154.208	01 verso

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

inscrição imobiliária nº **47.0200.0035.0067**, conforme talão de imposto do exercício de 2009. Protocolo nº 421.~~347~~ em 17 de agosto de 2009.
Eu, Catarina Maria Pereira Vilela, Escrevente digitei.
Eu, Sergio Batista de Camargo, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R.02- Em 27 de agosto de 2009. **Compra e Venda**
Por Escritura de Compra e Venda com Cessão de 06 de agosto de 2009, do 4º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, livro 565, páginas 218/221, CONSTRUTORA REFLORA LTDA **vendeu** o apartamento e o domínio útil da fração ideal no terreno objetos desta matrícula pelo valor de R$50.000,00 para **CRISTIANE TERUMI KOMIYAMA**, brasileira, do lar, CPF nº 413.156.668-04, RG nº 26.599.120-1-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **MARCELO YUKISHIGUE KOMIYAMA**, brasileiro, industriário, CPF nº 145.867.838-50, RG nº 19.426.030-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Java, nº 304, Jardim Paraíso, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 421.347 em 17 de agosto de 2009.
Eu, Catarina Maria Pereira Vilela, Escrevente digitei.
Eu, Sergio Batista de Camargo, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 03 - Em 03 de agosto de 2011. **Compra e Venda**
Por Escritura de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de 10 de maio de 2011, do 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 3.753, páginas 349/357, MARCELO YUKISHIGUE KOMIYAMA, CPF nº 145.867.838-50, RG nº 19.426.030-SSP/SP e sua mulher CRISTIANE TERUMI KOMIYAMA, CPF nº 413.156.668-04, RG nº

Continua na Ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8F5QX-8XC8X-9PRZY-7Z38C

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	Ficha
154.208	02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

26.599.120-1-SSP/SP **venderam** o apartamento e o domínio útil da fração ideal no terreno objetos desta matrícula, pelo valor de R$135.000,00 para **RUBIA DOS SANTOS PASSOS**, brasileira, analista de recursos humanos, CPF nº 282.872.148-58, RG nº 32.446.300-5-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Expedicionário João Santana, nº 216, Jardim América, Jacareí-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **47.0200.0035.0067**. Protocolo nº 464.317 em 12 de julho de 2011.

Eu, Bruno Ricardo Villa, Auxiliar digitei.

Eu, Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 04 - Em 03 de agosto de 2011. **Alienação Fiduciária**

Por Escritura referida no R.**03**, RUBIA DOS SANTOS PASSOS **alienou fiduciariamente** o apartamento e o domínio útil da fração ideal no terreno objetos desta matrícula, para **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ nº 48.041.735/0001-90, com sede na Alameda Barão de Piracicaba, nº 740, 2° andar, Campos Elíseos, São Paulo-SP, **na qualidade de administradora do Grupo de Consórcio nº I104, Contrato nº 726493**, para garantia da dívida no valor de R$112.595,96, proveniente da cota nº 153 do referido Grupo, a qual deverá ser paga através de 160 parcelas mensais e sucessivas, reajustáveis pela variação anual do I.N.C.C. Índice Nacional da Construção Civil, vencendo-se a próxima delas em 16/05/2011. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R$170.000,00 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 464.317 em 12 de julho de 2011.

Eu, Bruno Ricardo Villa, Auxiliar digitei.

Eu, Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

---

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8F5QX-8XC8X-9PRZY-7Z38C

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	Ficha
154.208	02 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

CNM nº 111492.2.0154208-28

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

Av. 05 - Em 03 de agosto de 2011. **Restrições**

Por Escritura referida no R.**03**, foi autorizada a presente para constar que de acordo com o art. 5°, § 5°, da Lei Federal n° 11.795/08, os direitos decorrentes da alienação fiduciária objeto do R. **04**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do administrador do Grupo de Consórcio nº I104, e, recaindo sobre tal direito as seguintes restrições: I) não integram o ativo do administrador; II) não respondem diretamente ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador; III) não compõem o elenco de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não podem ser dados em garantia de débito do administrador. Protocolo nº 464.317 em 12 de julho de 2011.

Eu, Bruno Ricardo Villa, Auxiliar digitei.

Eu, Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.06 - Em 15 de outubro de 2024. **Cancelamento**

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 28 de agosto de 2024, faço a presente para constar o **cancelamento dos atos 4 e 5.** Protocolo nº 775.493 em 26 de setembro de 2024.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E10000001001628248.

Av.07 - Em 31 de outubro de 2024. **Casamento**

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado em São Paulo-SP em 03 de setembro de 2024, faço a presente para constar que RUBIA DOS SANTOS PASSOS, CPF/MF nº 282.872.148-58, RG nº 324463005-SSP/SP casou-se com RENATO MICHELETTO LAURINO, CPF/MF nº 261.634.448-33, RG nº 24242040-SSP/SP pelo regime da

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8F5QX-8XC8X-9PRZY-7Z38C

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	Ficha
154.208	03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

CNM nº 111492.2.0154208-28

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

separação de bens convencional, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº **14661**, livro 03, deste Cartório. O casamento foi realizado em 15 de junho de 2013, continuando ela a usar o mesmo nome, ou seja, **RUBIA DOS SANTOS PASSOS**, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, matrícula nº 123026.01.55.2013.2.00307.172.0074720-40. Protocolo nº 777.191 em 17 de outubro de 2024.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000101191724P.

Av.08 - Em 31 de outubro de 2024. **Divórcio**

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado em São Paulo-SP em 03 de setembro de 2024, faço a presente para constar o Divórcio de RENATO MICHELETTO LAURINO, CPF/MF nº 261.634.448-33, RG nº 24242040-SSP/SP, RUBIA DOS SANTOS PASSOS, CPF/MF nº 282.872.148-58, RG nº 324463005-SSP/SP, continuando ela a usar o mesmo nome, ou seja, **RUBIA DOS SANTOS PASSOS**, homologado por sentença proferida em 19/05/2020, transitada em julgado em 19/05/2020, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, matrícula nº 123026.01.55.2013.2.00307.172.0074720-40. Protocolo nº 777.191 em 17 de outubro de 2024.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000101191824N.

---

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8F5QX-8XC8X-9PRZY-7Z38C

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	Ficha
154.208	03 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

CNM nº 111492.2.0154208-28

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

R.09 - Em 31 de outubro de 2024. **Compra e Venda**

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado em São Paulo-SP em 03 de setembro de 2024, RUBIA DOS SANTOS PASSOS, CPF/MF nº 282.872.148-58, RG nº 324463005-SSP/SP **vendeu** o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$320.000,00 para **GIOVANA ELIZABETH DA SILVA PAULA**, brasileira, psicóloga, CPF/MF nº 159.466.258-45, RG nº 22384950-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Lamartine Maia da Silva Torres, nº 177, Apto 23, Bloco 15, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos-SP. O valor global do instrumento é composto por: Recursos Próprios: R$110.000,00; Saque do FGTS: R$0,00; Desconto: R$0,00; Financiamento: R$210.000,00. Base de Cálculo do ITBI: R$320.000,00. Protocolo nº 777.191 em 17 de outubro de 2024.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923210000000101191924N.

R.10 - Em 31 de outubro de 2024. **Alienação Fiduciária**

Por Instrumento Particular - SFH - SBPE, passado em São Paulo-SP em 03 de setembro de 2024, GIOVANA ELIZABETH DA SILVA PAULA, CPF/MF nº 159.466.258-45, RG nº 22384950-SSP/SP **alienou fiduciariamente** o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.,** CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35300332067 com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R$210.000,00, a ser paga através de 302 prestações mensais, no valor inicial de R$2.942,75, vencendo-se a primeira delas em 03/10/2024, com taxas de juros constantes no título. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R$360.000,00, atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8F5QX-8XC8X-9PRZY-7Z38C

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	Ficha
154.208	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

CNM nº 111492.2.0154208-28

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — CNS nº 11.149-2

Imóvel:

notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 777.191 em 17 de outubro de 2024.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923210000001011920244.

Av.11 - Em 28 de outubro de 2026. **CEP**

Faço a presente para constar o CEP do imóvel desta matrícula: 12.235-070. Protocolo nº 823.439 em 04 de agosto de 2026.

Eu, Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Emolumentos: Isento. Repasses Legais: Isento. Selo Digital: 1114923E1000000136298726E.

Av.12 - Em 28 de outubro de 2026. **Inscrição Imobiliária**

Por Instrumento Particular, passado em Ribeirão Preto-SP em 19 de outubro de 2026, faço a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, com a inscrição imobiliária nº **47.0200.0035.0067**, conforme certidão de dados cadastrais imobiliários do exercício de 2026. Protocolo nº 823.439 em 04 de agosto de 2026.

Eu, Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Oficial: R$24,01; Estado: R$06,82; Secretaria da Fazenda: R$04,67; Sinoreg: R$01,26; Município: R$01,20; Tribunal de Justiça: R$01,65; Ministério Público: R$01,15; Total: R$40,76; Selo Digital: 1114923310000000136298826Y.

---

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8F5QX-8XC8X-9PRZY-7Z38C

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

Protocolo: 823439 - CNM nº 111492.2.0154208-28

Matrícula	Ficha
154.208	04 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

CNM nº 111492.2.0154208-28

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.13 - Em 28 de outubro de 2026. **Consolidação**

Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em Ribeirão Preto-SP em 19 de outubro de 2026, foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora de GIOVANA ELIZABETH DA SILVA PAULA a propriedade do domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER BRASIL S/A.,** CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35300332067, com sede em Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041/2235, São Paulo-SP, cumpridos os requisitos do § 7º artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97. Base de Cálculo do ITBI: R$360.000,00. Protocolo nº 823.439 em 04 de agosto de 2026.

Eu, Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Oficial: R$451,23; Estado: R$128,24; Secretaria da Fazenda: R$87,78; Sinoreg: R$23,75; Município: R$22,56; Tribunal de Justiça: R$30,97; Ministério Público: R$21,66; Total: R$766,19; Selo Digital: 1114923310000000136298926W.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8F5QX-8XC8X-9PRZY-7Z38C

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

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº154208, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 28/10/2026.

Oficial:	R$ 45,88
Estado:	R$ 13,04
Sec.Faz.:	R$ 8,92
Sinoreg:	R$ 2,41
T.Justiça:	R$ 3,15
M.Público:	R$ 2,20
Município:	R$ 2,29
TOTAL:	R$ 77,89

Tabela de Custas:
Certidões

São José dos Campos, 28 de outubro de 2026.

ASSINADA DIGITALMENTE

Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.

Selo Digital: 1114923C30000001363451264
https://selodigital.tjsp.jus.br