

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº 69.463

03 de janeiro de 2018

Ficha  
01Oficial Registrador *Ana Catarina Pedrosa*

69.46

MATRÍCULA Nº

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12016-2

M.58.327 / Ap. 31 / Bl. 1B

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro 2 - Registro Geral

**APARTAMENTO Nº 31** localizado no segundo andar do Bloco 1B, do Condomínio "Vistas da Mantiqueira", em construção, nesta cidade, com frente para a Avenida Antônio Fernandes – "Silvinho Locutor", posicionado do lado esquerdo na frente, composto de sala, cozinha/área de serviço, 02 dormitórios, banheiro, e **vaga de garagem indeterminada**, com área privativa de 42,270m<sup>2</sup>, área comum de 41,087m<sup>2</sup>, área total de 83,357m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,34720% no terreno; confrontando, considerando quem do hall olha para o apartamento, pela frente com parte do hall e parte da área comum do condomínio; do lado direito com o apartamento nº 32; do lado esquerdo com a área comum do condomínio; e no fundo com a área comum do condomínio. Cadastro SO-13-14-01-036-00 (em área maior).

**TÍTULO ANTERIOR**:- Registros nºs 02 (título aquisitivo: escritura pública de venda e compra lavrada em 25 de agosto de 2016) e 04 (incorporação) ambos da Matrícula nº 58.327, datados de 06 de setembro e 21 de novembro de 2016.

**PROPRIETÁRIA**:- **GUAPURUVU 2 INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.509.753/0001-22, com sede social na cidade de São Paulo-SP, na Rua do Rocio nº 288, conjunto 112, sala 01, Vila Olímpia.

**R.1 M. 69.463 :- VENDA E COMPRA**  
(protocolo nº 175.328 – 26/12/2017)

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida), firmado nesta cidade em 24 de novembro de 2017, a proprietária, **Guapuruvu 2 Incorporadora Ltda**, alienou a fração ideal correspondente a 0,34720% do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta ficha complementar, por **VENDA e COMPRA**, a **FABIO LIMA RAMOS JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, portador do RG nº 47.964.024-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 416.674.838-62, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Gambini de Souza nº 456, Bela Vista, pelo valor de **R\$ 14.236,45**. Valor venal do imóvel é de R\$ 268,52. Pindamonhangaba, 03 de janeiro de 2018. A Oficiala Substituta,

*Ana Catarina Pedrosa*  
Ana Catarina Pedrosa

**R.2 M.69.463 :- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo instrumento particular referido no registro nº 01, o proprietário, **Fabio Lima Ramos Junior**, **DEU** a fração ideal do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta ficha complementar, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, em favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede social em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, para garantia de um empréstimo no valor de **R\$ 84.924,75**, pagável através de 360 encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (a+j) e seguro, com taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, calculados na forma constante do título, obedecendo-se ao sistema de amortização Tabela *PRICE*, vencendo-se o primeiro encargo em 24 de dezembro de 2017, no valor total de R\$ 446,40, ficando estabelecido, nos termos do

continua no verso



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº 69.463

03 de janeiro de 2018  
Oficial Registrador

Ficha

Livro 2 - Registro Geral

§ 2º, do artigo 26 da aludida lei, que o prazo de carência para expedição da intimação é de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal inadimplido. O valor total da aquisição do terreno e da unidade habitacional é de R\$ 122.000,00, sendo R\$ 14.236,45 para a aquisição do terreno e R\$ 107.763,55 destinados à construção da referida unidade, no prazo de 32 meses, sob a responsabilidade da Forcasa Incorporação Imobiliária e Empreendimentos Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.207.083/0001-00. Verifica-se que R\$ 14.910,25 são provenientes de recursos próprios e R\$ 22.165,00 são concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Para efeito do disposto no inciso VI, do artigo 24 do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$ 122.000,00. As partes sujeitam-se às demais cláusulas e condições constantes no instrumento. Pindamonhangaba, 03 de janeiro de 2018. A Oficiala Substituta,

  
Ana Catarina Pedrosa
**R.3 M.69.463 - ATRIBUIÇÃO**

(protocolo nº 187.441 - 26/07/2019, reingressos em 19/08/2019 e 21/08/2019)

Pelo instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio firmado nesta cidade em 16 de julho de 2019, com as firmas reconhecidas, procede-se o presente para constar que, em razão da averbação do prédio nº 140 - "Vistas da Mantiqueira" e do registro da instituição do respectivo condomínio, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula imobiliária nº **69.463**, sendo o apartamento **ATRIBUÍDO a FABIO LIMA RAMOS JUNIOR**, já qualificado no registro nº 01. Valor de custo do imóvel é de R\$ 73.712,97. Valor venal do imóvel é de R\$ 33.470,16. Pindamonhangaba, 28 de agosto de 2019. O Escrevente Substituto,

  
Marco Antônio Ribeiro Facchini
**Av.4 M.69.463 - ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO**

Nos termos do instrumento particular referido no registro nº 03, procede-se a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob a sigla nº **SO-13-14-01-036-25**. Pindamonhangaba, 28 de agosto de 2019. O Escrevente Substituto,

  
Marco Antônio Ribeiro Facchini
**Av.5 - PENHORA**

(protocolo nº 217.261 - 17/08/2023)

Nos termos da certidão expedida eletronicamente em 17 de agosto de 2023 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraída da Ação de Execução Civil - Processo: nº 1005827-32.2022.8.26.0445, **requerida pelo Condomínio**

continua na ficha nº 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro 2 - Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12016-2Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MR7V-UZN48-FN294-5FLUR>

Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MR7V-UZN48-FN294-5FLUR>

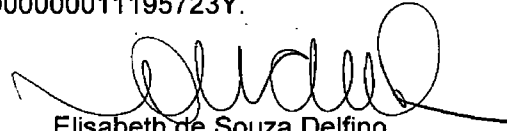
MATRÍCULA Nº 69.463

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Livro 2 - Registro GeralComarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12016-224 de Agosto de 2023  
Oficial Registrador

CNM nº 120162.2.0069463-56

Ficha  
02

Vistas da Mantiqueira, inscrito no CNPJ/MF sob nº 35.820.738/0001-80, em face do devedor fiduciante Fabio Lima Ramos Junior, por força do registro nº 02, verifica-se que os direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da execução em epígrafe, cujo valor da dívida é de R\$ 4.072,66, tendo sido nomeado como depositário o próprio executado. Pindamonhangaba, 24 de agosto de 2023.  
Selo Digital 120162321000000011195723Y.



Elisabeth de Souza Delfino  
Oficial Substituta

**Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA  
(protocolo nº 232.030 – 14/04/2025)**

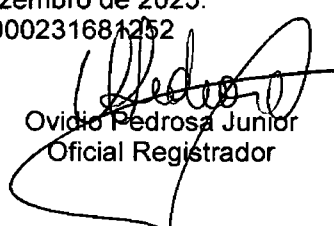
Nos termos do instrumento particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 11 de dezembro de 2025, e conforme o artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente para constar que fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, já qualificada no registro nº 02. O ITBI foi recolhido. Valor atribuído ao imóvel é de R\$ 128.663,55. Valor venal do imóvel é de R\$ 46.771,34. Pindamonhangaba, 22 de dezembro de 2025.  
Selo Digital 1201623310000000231680254



Ovidio Pedrosa Junior  
Oficial Registrador

**Av.7 - CEP**

Procede-se a presente para constar que o imóvel possui o CEP **12423-449**. Pindamonhangaba, 22 de dezembro de 2025.  
Selo Digital 1201623J40000000231681252



Ovidio Pedrosa Junior  
Oficial Registrador

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**





Valide aqui  
este documento

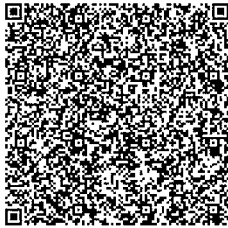
Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº69463, conforme o artigo 19, da Lei 6.015/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 22/12/2025.

Oficial: R\$ 44,20  
Estado: R\$ 12,56  
Sec.Faz.: R\$ 8,60  
Sinoreg: R\$ 2,33  
T.Juiz: R\$ 3,03  
M.Público: R\$ 2,12  
Município: R\$ 2,21  
TOTAL: R\$ 75,05  
Tabela de Custas:  
Certidões

Pindamonhangaba, 22 de dezembro de  
2025.

### ASSINADO DIGITALMENTE.

Selo Digital: 1201623C3000000023177125H  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MR7V-UZN48-FN294-5FLUR>