



Valide aqui
este documento

le Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Pindamonhangaba/SP

50.455.427/0001-52

Av. Albuquerque Lins, 518 – Jardim Rosely – CEP.: 12410-732

Fone: (012) 3642-1416 / 3642-3316

OVIDIO PEDROSA JUNIOR – OFICIAL REGISTRADOR

CERTIDÃO

CERTIFICO que o presente título foi protocolado em 05/02/2026 sob o n. 238.918 e nessa data, microfilmado e procedidos os seguintes atos:

AP46M-HEMUV-MYTD2

Livro	Número	Ato	Tipo de Cobrança	Oficial	Est ado	Sec. Faz	Reg. Civil	T.J.	MP	ISS	Total
Livro 2 - matrícula	78073	5	Consolidação da Propriedade Fiduciária	345,31	98,14	67,17	18,17	23,70	16,57	17,27	586,33
Selo Digital: 120162331000000026208926P											
Livro 2 - matrícula	78073	6	Denominação de Rua	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Selo Digital: 1201623J40000000262090266											
Intimações e Notificações			Intimações	96,54	27,44	18,78	5,08	6,62	4,64	4,82	163,92
Selo Digital 1201623B1000000025454126J											

relevo

Sub Total 441,85 125,58 85,95 23,25 30,32 21,21 22,09 750,25

Certidões emitidas	Quantidade	Oficial	Estado	Sec. Faz	Reg. Civil	T.J.	MP	ISS	Total
Livro 2 - matrícula 78073	1	45,88	13,04	08,92	02,41	03,15	02,20	02,29	77,89
Valor das custas (Incluindo o Estorno da Prenotação)		487,73	138,62	94,87	25,66	33,47	23,41	24,38	828,14

Despesas extras
DILIGENCIAS R\$ 345,78

Valor Total das Custas : R\$ 828,14
Valor de Despesas Extras : R\$ 345,78
Total Geral : R\$ 1.173,92
Valor do Depósito : R\$ 1.173,92
Valor a Pagar : R\$ 00,00
Valor a Restituir : R\$ 00,00

Para conferir a procedência do documento, efetue a leitura do QR Code ou acesse o endereço eletrônico: ["https://selodigital.tjsp.jus.br"](https://selodigital.tjsp.jus.br)



120162391000000026222026X

RENOTAÇÃO Nº : 238.918
documentos do Estado e contribuição de aposentadoria recolhidos no prazo legal.

Pindamonhangaba - SP, 10 de agosto de 2026

Ovidio Pedrosa Junior - Oficial Registrador

Declaro haver recebido, nesta data, a 1ª. via deste recibo, bem como o Título correspondente e paguei/recebi o saldo devedor/credor acima especificado estando de acordo com os valores cobrados.

Pindamonhangaba, ____ de ____ de ____

Assinatura: _____

Nome p/ extenso: _____ RG/CPF: _____

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

78.07

MATRÍCULA Nº

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº

78.073

25 de novembro de 2022

Oficial Registrador

Ficha

01

CNM nº 120162.2.0078073-28

LOTE Nº 08, da Quadra 13 - (residencial), do Loteamento "Residencial e Comercial Jardim Europa", situado nesta cidade, no bairro Campo Alegre, com frente para a Rua Onze, medindo 10,00 metros; do lado direito, de quem da referida rua o imóvel olha, mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 07; do lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 09; e no fundo mede 10,00 metros, confrontando com o lote nº 25, encerrando uma área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

TÍTULOS ANTERIORES: - Registros nº 01 das Matrículas nºs 21.636 e 60.273 e 05 da Matrícula nº 34.192, datados de 16 de janeiro de 1986, 24 de outubro de 2002 e 12 de maio de 2016, e o loteamento registrado sob nº 03 na Matrícula nº 75.985 em 25 de novembro de 2022. Títulos aquisitivos: escrituras públicas de venda e compra lavradas em 27 de dezembro de 1985, 20 de setembro de 2002 e 18 de dezembro de 2015.

PROPRIETÁRIA: - **SKAF URBANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.544.318/0001-28 e no NIRE/SP sob nº 35201107766, com sede social na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Dr. Cardoso de Melo nº 1.336, 7º andar, sala 1, Edifício Bueno Business Tower, Vila Olímpia.

Av.1 M.78.073 - RESTRIÇÕES

De acordo com o constante no registro nº 03 da Matrícula nº 75.985, extraído do anexo ao contrato denominado "Regulamento de Restrições Urbanísticas, Construtivas e de Sustentabilidade do Loteamento Residencial e Comercial Jardim Europa", e conforme item 8.2 do quadro resumo e cláusula 6.1 do contrato padrão arquivado no respectivo processo do loteamento, **recaem sobre o imóvel desta matrícula restrições urbanísticas convencionais (normas contratuais para edificação, uso e ocupação do solo)**. Pindamonhangaba, 25 de novembro de 2022. A Oficial Substituta,

Elisabeth de Souza Delfino

R.2 - VENDA E COMPRA

(protocolo nº 223.173 - 09/05/2024)

Pelo instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, firmado nesta cidade em 26 de novembro de 2022, a proprietária, Skaf Urbanização e Participação Ltda., alienou o imóvel desta matrícula por **VENDA e COMPRA a MARCELO SILVA DE FREITAS**, brasileiro, médico, portador do RG nº 30.567.942-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 277.823.458-63, e s/m **ADRIANA ALICE APOLINÁRIO SILVA DE FREITAS**, brasileira, médica, portadora do RG nº 18.726.782-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 109.579.008-05, **casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 02 de julho de 2004**, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua das Sibipirunas nº 61, Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, pelo valor de R\$

continua no verso

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Página 2 de 3

MATRÍCULA Nº

78.073

CNM nº 120162.2.0078073-28

Oficial Registrador

Ficha
01vº

184.860,00. Valor venal do imóvel é de R\$ 13.233,32. Pindamonhangaba, 22 de maio de 2024.

Selo Digital 120162321000000015106024J.

Ovidio Pedrosa Junior
Oficial Registrador

R.3 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular referido no registro nº 02, os proprietários, Marcelo Silva de Freitas e s/m Adriana Alice Apolinário Silva de Freitas, **DERAM** o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos dos artigos 22 e seguintes, da Lei nº 9.514/1997, em favor da credora fiduciária **SKAF URBANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, já qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 184.860,00, pagável na seguinte forma: R\$ 28.860,00 em 01 parcela de R\$ 2.860,00, com vencimento em 28/02/2023, mais 08 parcelas mensais, sucessivas, fixas e sem reajuste de R\$ 3.250,00, vencendo-se a primeira em 28 de março de 2023 e mais 180 parcelas mensais e sucessivas no valor inicial de R\$ 1.811,14, calculadas pelo sistema de amortização Tabela **PRICE**, já acrescidas de juros efetivos de 12% ao ano, reajustadas mensalmente pela variação positiva do IPCA, com vencimento da primeira prestação em 28 de novembro de 2023, ficando estabelecido, nos termos do § 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. Para efeito do disposto no inciso VI, do artigo 24 do referido diploma legal, avaliaram o imóvel em R\$ 184.860,00. As partes sujeitam-se às demais cláusulas e condições constantes no instrumento. Pindamonhangaba, 22 de maio de 2024.

Selo Digital 120162321000000015106124H.

Ovidio Pedrosa Junior
Oficial Registrador

Av.4 - CADASTRO

Nos termos do instrumento particular referido no registro nº 02, procede-se a presente para constar que o imóvel encontra-se cadastrado sob a sigla **SO-31-03-14-008-00**. Pindamonhangaba, 22 de maio de 2024.

Selo Digital 120162331000000015106224D.

Ovidio Pedrosa Junior
Oficial Registrador

continua na ficha nº 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMDMU-4BTPS-4QTTZ9-QUQM8>



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PINDAMONHANGABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Ovidio Pedrosa Junior
OFICIAL REGISTRADOR

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Valide aqui
este documento

Página 3 de 3

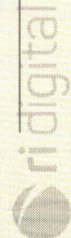
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMDMU-4BTPS-4QTZ9-QUQM8>

MATRÍCULA Nº 78.073	10 de Agosto de 2026 Oficial Registrador	CNM nº 120162.2.0078073-28	Ficha 02																													
	Av.5 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (protocolo nº 238.918 - 05/02/2026) Nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade em 20 de julho de 2026, 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 SKAF URBANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., já qualificada. O ITBI foi recolhido. Valor atribuído ao imóvel é de R\$ 184.860,00. Valor venal do imóvel é de R\$ 67.300,00. Pindamonhangaba, 10 de agosto de 2026. Selo Digital 120162331000000026208926P Ovidio Pedrosa Junior Oficial Registrador Av.6 - DENOMINAÇÃO DE RUA E CEP Procede-se a presente para constar que a Rua Onze passou a denominar-se Rua Irlanda - CEP 12412-156, conforme a Lei nº 6.923/2025. Pindamonhangaba, 10 de agosto de 2026. Selo Digital 1201623J40000000262090266 Ovidio Pedrosa Junior Oficial Registrador O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº78073, conforme o artigo 19, da Lei 6.015/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 10/08/2026. <table><tr><td>Oficial:</td><td>R\$ 45,88</td><td>Pindamonhangaba, 10 de agosto de</td></tr><tr><td>Estado:</td><td>R\$ 13,04</td><td>2026.</td></tr><tr><td>Sec.Faz.:</td><td>R\$ 8,92</td><td></td></tr><tr><td>Sinoreg:</td><td>R\$ 2,41</td><td></td></tr><tr><td>T.Juiz:</td><td>R\$ 3,15</td><td></td></tr><tr><td>M.Público:</td><td>R\$ 2,20</td><td></td></tr><tr><td>Município:</td><td>R\$ 2,29</td><td></td></tr><tr><td>TOTAL:</td><td>R\$ 77,89</td><td></td></tr><tr><td>Tabela de Custas:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Certidões</td><td></td><td></td></tr></table> ASSINADO DIGITALMENTE. Selo Digital: 1201623C3000000026220026R https://selodigital.tjsp.jus.br			Oficial:	R\$ 45,88	Pindamonhangaba, 10 de agosto de	Estado:	R\$ 13,04	2026.	Sec.Faz.:	R\$ 8,92		Sinoreg:	R\$ 2,41		T.Juiz:	R\$ 3,15		M.Público:	R\$ 2,20		Município:	R\$ 2,29		TOTAL:	R\$ 77,89		Tabela de Custas:			Certidões	
Oficial:	R\$ 45,88	Pindamonhangaba, 10 de agosto de																														
Estado:	R\$ 13,04	2026.																														
Sec.Faz.:	R\$ 8,92																															
Sinoreg:	R\$ 2,41																															
T.Juiz:	R\$ 3,15																															
M.Público:	R\$ 2,20																															
Município:	R\$ 2,29																															
TOTAL:	R\$ 77,89																															
Tabela de Custas:																																
Certidões																																

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Pindamonhangaba - SP

120162 AA 0370103 0925