Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
192.995	01

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

Em 9 de março de 2010.

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel: **ALTOS DA QUINTA**

O **lote de terreno**, sem benfeitorias, com a área de 901,55 metros quadrados, sob nº 01, da quadra B, situado com frente para a Rua 02, do loteamento denominado **ALTOS DA QUINTA**, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: de quem da Rua 02 defrontar o imóvel, 16,40 metros confrontando com a Rua 02 e 0,90 metro confrontando com a Rua 05; pelo lado direito mede 24,00 metros, confrontando com o lote nº 21; pelo lado esquerdo mede 38,40 metros em curva, confrontando com a Rua 05 e 0,52 metro em reta, confrontando com a Rua 01; e, nos fundos 42,00 metros, confrontando com o lote nº 02.

Cadastro Municipal: **99.0099.0092.0054** (em maior área).

Proprietária: **PASCHOAL E SOUZA CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 05.973.397/0001-11, com sede na Rua Afonso César de Siqueira, nº 101, apto 101, Vila Jaci, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matrícula nº 91.284 em 10/08/1988, estando o loteamento registrado sob nº 09, em 09/03/2010, livro 2, deste Cartório.

Protocolo nº 430.361 em 06 de janeiro de 2010.

Eu, Patrícia Miguel Araújo, escrevente, digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 09 de março de 2010. **Restrições**

Conforme memorial descritivo e contrato padrão do loteamento, ao lote objeto desta matrícula foram impostas as seguintes restrições urbanísticas convencionais: **1)** Os lotes do loteamento denominado "Altos da Quinta" têm **destinação estritamente residencial**; **2) Restrições ao uso dos lotes**: **a)** Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote; **b)** Não será permitida mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na

vide verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | do Brasil em um só lugar | Todos os Registros de Imóveis

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 17/09/2026 11:06:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
192.995	01 verso

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

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

vizinhança; **c**) Não será permitida a edificação de edícula ou abrigo desmontável; **3) Dos projetos**: **a)** Todos os projetos deverão obedecer rigorosamente às restrições de uso de construção adiante estabelecidas, cabendo à Associação dos Proprietários dos Lotes analisá-los previamente para atestar sua conformidade. Além das demais formalidades e exigências legais pertinentes, o Loteamento Altos da Quinta, estabelece formalmente as seguintes condições e restrições de uso e construção a que se submetem expressamente todos os adquirentes: *a.1)* As construções com pavimento térreo obedecerá a área mínima construída não inferior a 180 metros quadrados; *a.2)* A taxa de ocupação de cada lote individual não pode ser superior a 0,65 de sua área e a taxa de aproveitamento não poderá ser superior a 1,30 de sua área. Serão aceitas piscinas e quadras desde que não cobertas; *a.3)* Recuos mínimos: Frontal: 6,00 metros à partir da divisa de frente do lote até a construção; Lateral: 3,00 metros medidos da divisa do lote até a construção; Fundos: 3,00 metros da divisa do lote até a construção; *a.4)* Caso haja redução desses recuos mínimos pela municipalidade, através de lei competente, prevalecerá essa estipulação particular desde já estabelecida pelos adquirentes de lotes no Loteamento Altos da Quinta como padrão de edificação; *a.5)* Muros divisórios com altura máxima de 2,00 metros, bem como os muros frontais que deverão obedecer ao recuo de 6,00 metros; *a.6)* A construção em terreno não nivelado deverá obedecer a cota de compensação em relação à vista de acesso dos mesmos; *a.7)* Construção no máximo assobradada, com 02 (dois) pavimentos acima da cota de compensação; *a.8)* As caixas d'água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sobre a laje ou torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da casa, não sendo permitida a construção de caixa d'água em torres isoladas; *a.9)* A construção de fossa séptica não será permitida, bem como qualquer edificação no recuo frontal que não seja acesso de veículo, pedestres, abrigo de água e luz e paisagismo; *a.10)* As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas entre a via pública e a edificação principal; *a.11)* As lixeiras deverão

continua na ficha nº 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 17/09/2026 11:06:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
192.995	02

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

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

obedecer ao padrão fornecido pela Associação dos Proprietários de lotes; *a.12)* Não serão permitidas construções de madeira (estrutura e fechamento), bem como construções pré-fabricadas; *a.13)* É obrigatória a servidão de passagem de águas pluviais e esgotos a todos os lotes que se encontrem na parte baixa de desnível em relação ao lote vizinho dos fundos; *a.14)* A taxa mínima de permeabilização deverá seguir expressamente os limites definidos pela municipalidade; *a.15)* Os terrenos com cota original entregue pelo empreendedor acima de 15% (quinze por cento) de inclinação, somente serão permitidas construções de 03 (três) pavimentos, caso o terceiro pavimento tenha sua utilização restrita a garagem ou salão de festas, sendo que nesse caso, deverá ser respeitada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) do pavimento térreo; *a.16)* O adquirente de lote preservará 20% (vinte por cento) do lote com espécies nativas do cerrado, como área verde particular, devendo ser preservada sem impermeabilização e/ou ser conservada/recomposta através de projetos paisagísticos, no atendimento a resolução do Conama n° 10/1998; **b)** Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito, pela loteadora; **c)** Aprovação de Plantas: Todas as plantas de construção, modificação ou acréscimos deverão ser previamente submetidas à Associação do Proprietários do Loteamento, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas pelo loteamento antes de serem encaminhadas a Prefeitura Municipal; **4) Fica terminantemente vedado ao adquirente transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do contrato, ou seja, fracioná-lo em dois ou mais lotes**; e, **5)** As obrigações constantes do contrato padrão relativas às limitações e restrições quanto ao uso dos lotes, transmitem-se aos herdeiros e sucessores do adquirente, a qualquer título, devendo esta condição constar, não só da escritura a ser outorgada pela loteadora, como também das escrituras relativas a futuras transmissões e, no que couber, deverá ser inscrito no registro imobiliário para

vide verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | do Brasil em um só lugar | Todos os Registros de Imóveis

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 17/09/2026 11:06:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
192.995	02 verso

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

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

plena e completa eficácia erga omnes. Protocolo nº 430.361 em 06 de janeiro de 2010.

Eu, Patrícia Miguel Araújo, Escrevente, digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 02 - Em 24 de fevereiro de 2011. **Transporte de Hipoteca**

Conforme registro nº **12**, na matrícula nº **91.284** em 24 de fevereiro de 2011, consta que por Escritura de Substituição de Garantia Hipotecária com Quitação de Garantia Hipotecária de 30 de junho de 2010, livro 1.441, páginas 59/66, apresentada por Certidão de 31 de janeiro de 2011 e Ata Notarial de Subsanação de 16 de setembro de 2010, livro 1.455, páginas 051/053, ambas do 1º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, PASCHOAL E SOUZA CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA **hipotecou** o imóvel objeto desta matrícula (juntamente com outros 11 imóveis), **em primeira e especial hipoteca** para **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, CNPJ nº 46.643.466/0001-06 com sede na Rua José de Alencar, nº 123, Vila Santa Luzia, São José dos Campos-SP, para garantir a execução das obras de infra-estrutura do loteamento denominado "Altos da Quinta", de propriedade da devedora no valor de **R$1.816.755,00**, com prazo para a execução das obras e serviços de 24 meses, contados a partir de **11 de fevereiro de 2008** com término em 11 de fevereiro de 2010, prorrogado para **20 de janeiro de 2012**. Consigno que foram apresentadas as anuências dos proprietários dos lotes do loteamento "Altos da Quinta". Protocolo nº 454.559 em 31 de janeiro de 2011.

Eu, Fernanda Gomes de Sousa, Auxiliar digitei.

Eu, Patrícia Miguel Araújo, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

---

continua na ficha nº 03

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 17/09/2026 11:06:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
192.995	03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0192995-67

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

Av. 03 - Em 15 de outubro de 2012. **Transporte de Cancelamento de Hipoteca**

Conforme averbação nº **17** na matrícula nº **91.284** em 15 de outubro de 2012, consta que por Instrumento Particular de Cancelamento de Hipoteca passado nesta cidade, em 21 de setembro de 2012, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, CNPJ nº 46.643.466/0001-06, autorizou o **cancelamento** da **hipoteca** noticiada na Av.**02**. Protocolo nº 493.140 em 05 de outubro de 2012.

Eu, Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.04 - Em 10 de outubro de 2023. **Razão Social**

Por Certidão de 06 de setembro de 2023, dos autos do processo nº 0006300-90.2023.8.26.0577 da 4ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, faço a presente para constar que PASCHOAL E SOUZA CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA **alterou** sua razão social para **PASCHOAL CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** conforme 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de Sociedade Empresária Limitada, passado nesta cidade em 01/06/2010, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 69.254/11-4 em 01/03/2011. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **74.0124.0001.0000**. Protocolo nº 749.042 em 12 de setembro de 2023.

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

Selo Digital: 1114923310000000825080234.

Av.05 - Em 10 de outubro de 2023.

Por Certidão de 06 de setembro de 2023, dos autos do processo nº

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 17/09/2026 11:06:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
192.995	03 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0192995-67

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

0006300-90.2023.8.26.0577 da 4ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, foi requerida a averbação para constar a existência da ação de **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO ALTOS DA QUINTA**, CNPJ/MF nº 11.248.470/0001-95 contra PASCHOAL CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ/MF nº 05.973.397/0001-11, distribuída em 04/10/2022, tendo sido dado a causa o valor de R$2.020.517,17. Protocolo nº 749.042 em 12 de setembro de 2023.

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

Selo Digital: 1114923310000000825081232.

Av.06 - Em 10 de outubro de 2023. **Logradouro**

Faço a presente para constar que a Rua 01, atualmente denomina-se Rua GENTIL PEREIRA DO NASCIMENTO, conforme Lei Municipal nº 8.536/11 e Rua 02, atualmente denomina-se Rua SERGIO RAMIRES, conforme Lei Municipal nº 8552/11. Protocolo nº 749.042 em 12 de setembro de 2023.

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

Selo Digital: 1114923E1000000082508223E.

Av.07 - Em 09 de outubro de 2025. **Cancelamento**

Por Ofício de 25 de setembro de 2025, dos autos do processo nº 0006300-90.2023.8.26.0577 da 4ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, foi determinado o **cancelamento** do ato **5.** Protocolo nº 801.569 em 26 de setembro de 2025.

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

Selo Digital: 1114923310000000116951525G.

---

continua na ficha 4

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 17/09/2026 11:06:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
192.995	04

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

CNM nº 111492.2.0192995-67

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.08 - Em 29 de julho de 2026. **CEP**

Faço a presente para constar o CEP do imóvel desta matrícula: 12.229-015. Protocolo nº 822.427 em 21 de julho de 2026.

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

Emolumentos: Isento. Repasses Legais: Isento. Selo Digital: 1114923E10000001311694260.

Av.09 - Em 29 de julho de 2026. **Penhora**

Por Certidão de Penhora de 21 de julho de 2026, dos autos do processo nº 0012672-89.2022.8.26.0577 da 2ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos-SP, movida por **CAIO HENRIQUE VILELA FERNANDES** CPF/MF nº 394.136.768-44 foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, de PASCHOAL CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA., CNPJ/MF nº 05.973.397/0001-11, para garantia da dívida no valor de R$101.877,81. Protocolo nº 822.427 em 21 de julho de 2026.

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

Oficial: R$180,76; Estado: R$51,37; Secretaria da Fazenda: R$35,16; Sinoreg: R$09,51; Município: R$09,03; Tribunal de Justiça: R$12,40; Ministério Público: R$08,67; Total: R$306,90; Selo Digital: 1114923310000000131169526K.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 17/09/2026 11:06:30