

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****Oficial de Registro de Imóveis**

Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data 13 de Agosto de 2025

MATRÍCULA

12.418

FICHA

01

CNM

164343.2.0012418-60

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 02 do Tipo "A" localizado no pavimento térreo, da TORRE 01, integrante do empreendimento denominado "RESERVA JAGUARI", situado na Rua Oirá, nº 608, Chácaras do Jaguari, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: possui a área privativa de 46,39 metros quadrados; área de uso comum de 33,48 metros quadrados; área real total de 79,87 metros quadrados; coeficiente de proporcionalidade (fração ideal no terreno) de 0,00204; cabendo o direito de uso de uma vaga de garagem para veículo de passeio, coberta ou descoberta, em local indeterminado.

CONTRIBUINTE: 24431.51.13.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: VIVIANE TORRES SANTOS, brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento comercial, RG. nº 385361440-SSP/SP, CPF/MF. nº 454.768.038-82, residente e domiciliada na Rua Alto da Boa Vista, 415, Cidade São Pedro, Gleba B, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.919 (Instituição e Especificação Parcial de Condomínio), e R.936 (Atribuição), ambos de 13/08/2025 da Matrícula nº 12.400, deste Oficial. Prenotação nº 9.651, de 06/12/2024. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004780832). Selo digital nº 1643433E10000000098967253.

Substituta do Oficial:
Gabriela Harder Campanini de Carvalho

Av.01 - ABERTURA DE MATRÍCULA

Em 13 de agosto de 2025. Prenotação nº 9.651, de 06/12/2024. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004780832)

A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmando no Município de São Paulo, Capital, aos 05 de dezembro de 2024. Selo digital nº 1643433E1000000009944125Q.

Substituta do Oficial:
Gabriela Harder Campanini de Carvalho

Av.02 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - TRANSPORTE

Em 13 de agosto de 2025. Prenotação nº 9.651, de 06/12/2024. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004780832)

Conforme averbação lançada sob o nº 01, em 13/08/2025, da matrícula nº 12.400 deste Oficial, consta que, pelo Termo de Compromisso de Compensação Ambiental nº 423/2020, expedida em 11/12/2020, pela Secretaria do Meio Ambiente e Planejamento - SMMAP, Departamento de Meio Ambiente - DMA, Memorial Descritivo e Planta, no imóvel onde o empreendimento foi construído, existe uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)**, com 5.826,97 metros quadrados. Selo digital nº 1643433E1000000009971625D.

Substituta do Oficial:
Gabriela Harder Campanini de Carvalho

Av.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TRANSPORTE

Em 13 de agosto de 2025. Prenotação nº 9.651, de 06/12/2024. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004780832)

continua no verso

MATRÍCULA

12.418

FICHA

01

verso

CNM

164343.2.0012418-60

Conforme averbação lançada sob o nº 170, em 13/08/2025, da matrícula nº 12.400 deste Oficial, consta que pelo instrumento particular sob nº 8.7877.1366977-6, formalizado nos termos das Leis Federais nºs 4.380/64, 5.049/66, e, 9.514/97, e do Programa Casa Verde Amarela, na forma da Lei nº 14.118/2021, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital aos 28 de março de 2022, a proprietária, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514/97, à credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, Brasília-DF, a fração ideal de 0.00204 do terreno matriculado, que corresponderá à futura unidade autônoma designada como apartamento nº 2, do Tipo "A", da Torre I, que localizar-se-à no pavimento térreo, com direito de uso de 01 vaga de garagem comum indeterminada, no empreendimento denominado "RESERVA JAGUARI", para garantia da dívida do valor total de R\$165.309,08 (com origem nos recursos do F.G.T.S./União), cuja dívida será paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização: PRICE, no valor inicial e total de R\$1.226,13, estando incluso o Seguro, vencendo-se a primeira em 02/05/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros anuais à taxa nominal de 7,6600% c efetiva de 7,9347%. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º. do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$243.500,00. Selo digital nº 1643433E1000000010040425E.

Substituta do Oficial:

Gabriela Harder Campanini de Carvalho

Av.04 - AVERBAÇÃO COMPLEMENTAR DO IMÓVEL

Em 06 de fevereiro de 2026. (Prenotação nº 17.455 de 24/10/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01475133C).

Conforme Certidão de Valor Venal nº 4939/2026 (via Web), expedida em 03 de fevereiro de 2026, pela Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, faço constar que o imóvel desta matrícula: a) está cadastrado sob o contribuinte nº **24431.51.13.0001.01.002** e b) possui o Código de Endereçamento Postal - **CEP nº 06533-125**. Selo digital nº 164343331000000013294526A

Escrevente Autorizada:

Jéssica Nunes Cuter

Av.05 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 06 de fevereiro de 2026. (Prenotação nº 17.455 de 24/10/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01475133C).

Procedo à presente averbação para constar que a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, ficou consolidada nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme requerimento datado de 29 de janeiro de 2026, instruído com a certidão de notificação à devedora fiduciante **VIVIANE TORRES SANTOS**, já qualificada, na qual consta que, após transcorridos os prazos previstos no parágrafo 1º do artigo 26 e no § 1º do art. 26-A, da mesma lei, não houve a purgação da mora. Foi apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI. Valor para cálculo das custas e emolumentos R\$258.077,50. (V.V. R\$100.716,30). Selo digital nº 1643433310000000132946268

continua na ficha 2

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data

MATRÍCULA
12.418

FICHA
02

CNM
164343.2.0012418-60

Escrevente Autorizada:
Jéssica Nunes Cúter

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santana de Parnaíba - SP

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula referida, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, refletindo a situação jurídica atualizada do imóvel com respeito à propriedade, direitos, ônus reais, restrições e a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição, extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. O Município de Santana de Parnaíba pertenceu ao Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, nos seguintes períodos: Primeiro Registro de imóveis de 27/01/1885 a 23/12/1912; Segundo Registro de Imóveis de 24/12/1912 a 25/12/1927; Quinto Registro de Imóveis de 26/12/1927 a 09/08/1931; novamente ao Segundo Registro de Imóveis de 10/08/1931 a 14/05/1939; Oitavo Registro de Imóveis da Capital no período de 15/05/1939 a 07/12/1964; Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, no período de 08/12/1964 a 01/11/2023 e atualmente a partir de 03/11/2023, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

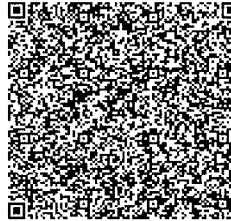
Santana de Parnaíba/SP, sexta-feira, 6 de fevereiro de 2026.

assinado digitalmente
- Auxiliar

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1643433C3000000013296126W
Protocolo: 17455





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CCEGJ-RCH4C-S9GXM-JUZVZ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Jessica Nunes Cuter (CPF ***.810.128-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/CCEGJ-RCH4C-S9GXM-JUZVZ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>