

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

CNM 164343.2.0006087-41

Página 1 de 7

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data 5 de Setembro de 2024

MATRÍCULA

6.087

FICHA

01

CNM

164343.2.0006087-41

**IMÓVEL:** Fração ideal de **0,00203** do terreno situado na Rua Oirá, nº 608, Chácaras do Jaguari, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, que corresponderá ao **APARTAMENTO nº 44**, localizado no 4º pavimento, da **TORRE 3**, integrante do empreendimento em construção denominado "**RESERVA JAGUARI**", com a seguinte descrição: possuirá a área privativa de 46,15 metros quadrados; área de uso comum de 33,37 metros quadrados; área real total de 79,52 metros quadrados; coeficiente de proporcionalidade (fração ideal no terreno) de 0,00203; 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:** **HABRAS JAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ/MF nº 29.287.583/0001-65, NIRE nº 35235148902 - JUCESP, com sede na Rua Helena, nº 285, Conjunto 22, Vila Olímpia, São Paulo-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.11 (Incorporação Imobiliária), de 13/04/2021, da Matrícula nº 64.055, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Prenotação nº 6.554, de 06/08/2024. Selo digital nº 1643433E10000000044680241.

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

**Av.01 - ABERTURA DE MATRÍCULA**

Em 05 de setembro de 2024. (Prenotação nº 6.554 de 06/08/2024).

A presente matrícula foi aberta pelo ingresso do contrato relativo aos direitos de aquisição da fração ideal do solo que corresponderá à unidade autônoma, nos termos do artigo 237-A, parágrafo 4º da Lei nº 6.015/1973. Selo digital nº 1643433E1000000004468124Z

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

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

Em 05 de setembro de 2024. Prenotação nº 6.554 de 06/08/2024.

Conforme averbação lançada sob o nº 10, em 19/03/2021, da matrícula nº 64.055 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que, pelo Termo de Compromisso de Compensação Ambiental nº 423/2020, expedida em

continua no verso

MATRÍCULA

6.087

FICHA

01

verso

CNM

164343.2.0006087-41

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 será construído, existe uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)**, com 5.826,97 metros quadrados, com a descrição mencionada na referida averbação. Selo digital nº 1643433E1000000004468224X

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

**Av.03 - ENQUADRAMENTO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - TRANSPORTE**

Em 05 de setembro de 2024. Prenotação nº 6.554 de 06/08/2024.

Conforme registro lançado sob o nº 11, em 13 de abril de 2021, na matrícula nº 64.055 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que a incorporada e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, apresentaram Declarações de Enquadramento ao Programa Casa Verde e Amarela, datada de 29 de setembro de 2020, de acordo com o disposto no artigo 21 da Medida Provisória nº 996/2020 de 26/08/2020, da qual consta que, o empreendimento acima mencionado tem destinação exclusivamente residencial, e que todas as unidades que compõe o empreendimento se enquadram no referido programa. Selo digital nº 1643433E1000000004468324V

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

**Av.04 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - TRANSPORTE**

Em 05 de setembro de 2024. Prenotação nº 6.554 de 06/08/2024.

Conforme averbação lançada sob o nº 12, em 13 de abril de 2021, na matrícula nº 64.055 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que o empreendimento do qual a fração ideal do terreno objeto desta matrícula faz parte integrante foi submetido ao regime da afetação, e em consequência, o patrimônio de afetação ora constituído não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora ou outros patrimônios de afetação por ela constituídos, que só responderá por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, nos termos do disposto nos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/64. Selo digital nº 1643433E1000000004468424T

continua na ficha 2

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERALPágina 3 de 7  
Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data

MATRÍCULA

6.087

FICHA

02

CNM

164343.2.0006087-41

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

## Av.05 - HIPOTECA - TRANSPORTE

Em 05 de setembro de 2024. Prenotação nº 6.554 de 06/08/2024.

Conforme registro lançado sob o nº 13, em 10 de novembro de 2021, na matrícula nº 64.055 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública formalizado nos termos das Leis Federais nºs. 4.380/64 e 5.049/66, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 28 de maio de 2021, a proprietária/garantidora/devedora HABRAS JAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, deu em HIPOTECA, 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 do terreno objeto desta matrícula, juntamente com as frações ideais de outras 244 futuras unidades autônomas das Torres 1, 2 e 3, que farão parte do empreendimento denominado "RESERVA JAGUARI", devidamente descritas e caracterizadas na Incorporação registrada sob nº 11. nesta, a saber: **TORRE 01 - APTOS:** 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208; **TORRE 02 - APTOS:** 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208. **TORRE 03 - APTOS:** 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, para garantia do financiamento concedido pela credora a devedora, no valor de **R\$25.076.526,00** (com origem dos Recursos do FGTS/Programa Casa Verde e Amarela), destinado a construção do empreendimento denominado "RESERVA JAGUARI", cujo financiamento será desembolsado pela CEF, em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE). O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. Durante o prazo da

continua no verso

MATRÍCULA

6.087

FICHA

02

Verso

CNM

164343.2.0006087-41

construção e legalização do empreendimento, serão devidos mensalmente, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. Consta do título, demais termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel matriculado foi avaliado em R\$49.205.000,00. Comparece no título como fiadora e construtora, a empresa Habras - Habita Brasil Construtora e Incorporadora Ltda., devidamente qualificada no título. Selo digital nº 1643433E1000000004468524R

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

---

**Av.06 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 05 de setembro de 2024. (Prenotação nº 6.554 de 06/08/2024).

Conforme item 1.5 do instrumento particular a seguir mencionado, por autorização expressa da credora, já qualificada, procedo ao cancelamento da hipoteca lançada por transporte sob a Av.05 desta matrícula, em relação à fração ideal do terreno objeto desta matrícula. Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$102.353,17. Selo digital nº 164343331000000004468624B

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

---

**Av.07 - DESENQUADRAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**

Em 05 de setembro de 2024. (Prenotação nº 6.554 de 06/08/2024).

Conforme requerimento de desequadramento da proprietária **HABRAS JAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, datado de 15 de agosto de 2024, faço constar que a fração ideal do terreno objeto desta matrícula que corresponderá à unidade autônoma designada APARTAMENTO 44 - BLOCO "03", do empreendimento em construção denominado "RESERVA JAGUARI", foi desequadrada do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. Selo digital nº 1643433310000000044687249

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

---

**R.08 - COMPRA E VENDA**

continua na ficha 3

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

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

Data

MATRÍCULA

6.087

FICHA

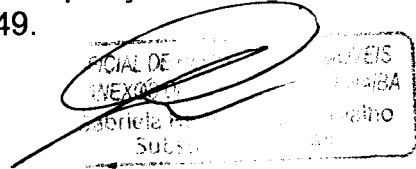
03

CNM

164343.2.0006087-41

Em 05 de setembro de 2024. (Prenotação nº 6.554, de 06/08/2024.).  
Por Instrumento Particular datado de 31 de julho de 2024, contrato nº 1.7877.0281572-7, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, nos termos da legislação pertinente ao SFH, a proprietária **HABRAS JAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal do terreno objeto desta matrícula, que corresponderá à unidade autônoma do empreendimento em construção denominado "**RESERVA JAGUARI**", a **DIOGO COSTA ALVES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, RG nº 362736923-SSP/SP, CPF/MF nº 466.622.128-06, residente e domiciliado na Rua das Bananeiras, nº 565, Casa 02, Parque Santana, Santana de Parnaíba-SP, pelo preço de **R\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais)**, composto pela integralização dos seguintes valores: R\$55.000,00 com recursos próprios, e R\$209.000,00 por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no âmbito do Sistema Financeira da Habitação - SFH. Conforme declaração apresentada consta que é a primeira aquisição do comprador pelo SFH. Selo digital nº 1643433210000000044688249.

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga



**R.09 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 05 de setembro de 2024. (Prenotação nº 6.554 de 06/08/2024).  
Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, o atual proprietário, **DIOGO COSTA ALVES DOS SANTOS**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** (Lei nº 9.514/1997) a fração ideal do terreno objeto desta matrícula, que corresponderá à unidade autônoma do empreendimento em construção, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia do valor da dívida no valor de **R\$209.000,00 (duzentos e nove mil reais)**, decorrente de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, a qual deverá ser amortizada por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeiro encargo em 01 de setembro de 2024 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Juros, atualização monetária e demais condições constam do contrato. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 consta que o prazo de carência para efeito de intimação dos devedores fiduciários é de 15 dias, e para fins do leilão extrajudicial, foi atribuído o valor de **R\$264.000,00**. Selo digital nº 1643433210000000044689247

continua no verso

MATRÍCULA

6.087

FICHA

03

verso

CNM

164343.2.0006087-41

Escrevente Autorizada:  
Luciene Aparecida Meiga

**Av.10 - CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO**

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)

Procedo à presente averbação para constar que a unidade autônoma objeto desta matrícula, parte integrante do empreendimento denominado "RESERVA JAGUARI", situado na Rua Oirá, nº 608, nesta cidade, foi construída e instituída ao regime de condomínio edilício, conforme Av.918 e R.919, nesta data, ambos da matrícula nº 12.400 deste Oficial. A convenção do condomínio foi registrada sob o nº 235, Livro 3 - Registro Auxiliar deste Oficial. Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$263.390,45. Selo digital nº 16434333100000009967825R.

Substituta do Oficial:

Gabriela Harder Campanini de Carvalho

**Av.11 - AVERBAÇÃO COMPLEMENTAR DO IMÓVEL**

Em 12 de dezembro de 2025. (Prenotação nº 16.126 de 03/09/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01450079C).

Conforme Certidão Negativa nº 59368/2025, expedida em 09 de dezembro de 2025, pela Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, faço constar que o imóvel desta matrícula: a) está cadastrado sob o contribuinte nº **24431.51.13.0001.03.044** e b) possui o Código de Endereçamento Postal - CEP nº **06533-125**. Selo digital nº 164343331000000012325325U.

Escrevente Autorizado:

Renan Di Ruzza Ferrari



**Av.12 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 12 de dezembro de 2025. (Prenotação nº 16.126 de 03/09/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01450079C).

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 08 de dezembro de 2025, instruído com a certidão de notificação ao devedor fiduciante **DIOGO COSTA ALVES DOS SANTOS**, já qualificado, 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\$267.940,30. (V.V. R\$95.904,40). Selo digital nº 164343331000000012325425S

Escrevente Autorizado:

Renan Di Ruzza Ferrari



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

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santana de Parnaíba - SP							
<p><b>CERTIFICO</b> 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.</p>							
<p>Santana de Parnaíba/SP, sexta-feira, 12 de dezembro de 2025.</p>							
<p>assinado digitalmente - Escrevente Autorizada</p>							
<p>Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.</p>							
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
<p>Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a> Selo Digital: 1643433C30000000123257252 Protocolo: 16126</p>							





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2TBDU-XCX2B-N6ZWU-BPVAK

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

Renan Di Ruzza Ferrari (CPF \*\*\*.517.688-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/2TBDU-XCX2B-N6ZWU-BPVAK>

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

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