



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

17.325

01

CNS 14.628-2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8FAEA-AAMHD-Y7PPM-55W9V>
Matr. nº 9.924 - Apartamento 01 - Bloco 37.

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 01 (UM) DO BLOCO 37 (TRINTA E SETE) – tipo V05, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO, em construção, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIÚNA (LOTE B), a ser edificado no terreno denominado Lote “B”, constituído por Partes do lote “A” e do antigo Sítio Vargeão, situado na Rua Pedro Lana, no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, composto de sala, circulação, cozinha/área de serviço, um banheiro, e dois dormitórios, com as seguintes áreas: privativa edificada de 43,500 m2, área comum edificada de 4,943 m2, total edificado 48,443 m2, e área comum descoberta de 76,299 m2, totalizando (área coberta + descoberta) 124,742 m2, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno e coisas de uso comum de 89,0901 m2 ou 0,14950%, com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada no estacionamento coletivo. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 08.0088.0865.

PROPRIETÁRIA: HM 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.417.737/0001-89, com sede na cidade de Barretos-SP, na Rua 16 (dezesseis), nº 1027, centro.

REGISTROS ANTERIORES: R.02-9.924 (incorporação imobiliária), fichas 01vº/03, datado de 24/11/2014; R.03-9.924 (conferência de bens), fichas 03vº/04, datado de 05/02/2015; e AV.07-9.924 (alteração da incorporação imobiliária), fichas 04/06, datada de 18/12/2015, todos deste Livro.

Ref. Protocolo 27.392, de 20/07/2016.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 - Em 02 de agosto de 2016.

TRASLADAÇÕES: Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando o seguinte: 1) que conforme AV.05-9.924, ficha 04, deste livro, datada de 05/02/2015, a incorporação imobiliária registrada sob nº 02-9.924, ficou submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as construções, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, conforme artigo 31-A, da Lei Federal nº 4.591, de 26/12/1964; e 2) que conforme R.09-9.924, fichas 06 e verso, datado de 24/05/2016, nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Garantia Hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida nº 855553661005, datado de 28 de abril de 2016, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo (continua no verso)

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

CANCELADO
do Brasil em 10 de julho de 2016



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

17.325

FICHA

01

VERSO

61 da Lei nº 4.380/64, firmado em 04 (quatro) vias, a empresa HM 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., atrás identificada, deu em primeira e especial hipoteca, a totalidade das frações ideais do terreno objeto da matrícula nº 9.924, que corresponderão às unidades integrantes do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIÚNA (LOTE B)", o qual será constituído da edificação de 656 (seiscentos e cinquenta e seis) apartamentos residenciais, assim identificados: APARTAMENTOS nºs 01 ao 04, 11 ao 14, 21 ao 24 e 31 ao 34 dos BLOCOS 01 ao 41, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia de abertura de crédito no valor de R\$ 67.220.294,63 (sessenta e sete milhões, duzentos e vinte mil, duzentos e noventa e quatro reais e sessenta e três centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário atrás mencionado, cujo prazo total de construção/legalização é de 30 (trinta) meses e de amortização 24 (vinte e quatro) meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, com taxa de juros (a.a.), nominal de 8,000% e efetiva de 8,3001%; Sistema de amortização: Sistema de Amortização Constante – SAC; Origem dos Recursos: FGTS/PMCMV. Concordam as partes que o valor do imóvel hipotecado, para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, ficou fixado em R\$ 95.120.000,00 (noventa e cinco milhões e cento e vinte mil reais). Assinam o contrato, na qualidade de FIADORA/CONSTRUTORA: **HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.**, com sede na cidade de Barretos-SP, na Rua 16, nº 1027, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.062.179/0001-75. A fiadora atrás identificada, se constitui perante a CAIXA, principal pagadora e solidariamente responsável pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, por força deste contrato, reconhecendo-se como líquidas e certas e comprometendo-se a honrar a fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a liquidação da dívida e o integral cumprimento das obrigações não-pecuniárias estabelecidas neste contrato. O foro eleito é o da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. Consta do instrumento as demais cláusulas e condições. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 – Jaguariúna, 19 de Dezembro de 2016. Ref. Prot. nº 28.825 de 05/12/2016.
CANCELAMENTO: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra
(continua na ficha 02)



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

17.325

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS, com utilização do FGTS do comprador – Contrato nº 855553771363, datado de 04 de Novembro de 2016, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado em quatro (04) vias, procede-se a presente averbação para ficar constando o cancelamento da hipoteca a que se refere o R.09-9.924 deste livro, trasladado para o item 2 da AV.01 retro, relativamente a fração ideal de 89,0901 metros quadrados ou 0,14950% do terreno, que corresponderá ao apartamento nº 01 (um), localizado no pavimento térreo do Bloco 37 (trinta e sete) do Condomínio Residencial Jaguariúna (lote B), em construção, em virtude de autorização dada pela credora hipotecária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.03 – Jaguariúna, 19 de Dezembro de 2016. Ref. Prot. nº 28.825, de 05/12/2016.

COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular mencionado na AV.02, a empresa HM 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., atrás identificada, pelo preço de R\$ 7.532,52 (sete mil, quinhentos e trinta e dois reais e cinquenta e dois centavos), **VENDEU a fração ideal de 89,0901 metros quadrados ou 0,14950% do terreno, que corresponderá ao apartamento nº 01 (um), localizado no pavimento térreo do Bloco 37 (trinta e sete) do Condomínio Residencial Jaguariúna (lote B), em construção, ao Sr. MARCIO DANILO CARDOSO SOARES,** brasileiro, solteiro, nascido em 30/01/1983, microempresário, portador da CI-RG nº 37.019.886-4-SSP/SP., expedida em 14/02/2001, e inscrito no CPF/MF sob nº 326.001.808-50, residente e domiciliado na Rua Mangueira, nº 140, bairro Roseira de Cima, nesta cidade.

OBS: Encontra-se arquivada nesta serventia junto ao protocolo nº 28.821, em nome da empresa vendedora, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, às 16:32:05 horas do dia 07/11/2016, válida até 06/05/2017, com código de controle 33EA.B277.7E08.E5C1, confirmada sua autenticidade. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.04 – Jaguariúna, 19 de Dezembro de 2016. Ref. Prot. nº 28.825, de 05/12/2016.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do contrato por instrumento particular
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8FAEA-AAMHD-Y7PPM-55W9V>
Matr. nº 9.924 - Apartamento 01 - Bloco 37.

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

MATRÍCULA

17.325

FICHA

02

VERSO

mencionado na AV.02, o Sr. MARCIO DANILO CARDOSO SOARES, solteiro, atrás qualificado, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 111.330,83 (cento e onze mil, trezentos e trinta reais e oitenta e três centavos), decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais, **aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, **em caráter fiduciário a fração ideal de 89,0901 metros quadrados ou 0,14950% do terreno, que corresponderá ao apartamento nº 01 (um), localizado no pavimento térreo do Bloco 37 (trinta e sete) do Condomínio Residencial Jaguariúna (lote B), em construção**, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, conforme a Lei nº 9.514/97. A propriedade fiduciária é constituída com o presente registro, tornando o devedor possuidor direto e a Caixa possuidora indireta da referida fração ideal. O valor de aquisição da unidade habitacional acima equivale a R\$ 140.528,51 (cento e quarenta mil, quinhentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos) a ser integralizado pelas parcelas a seguir: recursos próprios: R\$ 18.124,46 (dezoito mil, cento e vinte e quatro reais e quarenta e seis centavos); recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 757,22 (setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e dois centavos); desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 10.316,00 (dez mil, trezentos e dezesseis reais); financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 111.330,83. A dívida para compra da fração ideal acima, será paga em 360 (trezentos e sessenta) meses de amortização, com taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, com encargo mensal total no período de amortização de R\$ 587,48 (quinhentos e oitenta e sete reais e quarenta e oito centavos), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 04/12/2016, com amortização pela tabela PRICE. A atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS. Para fins do leilão extrajudicial, o valor de avaliação da fração ideal acima é de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se a CAIXA o direito de reavaliar o imóvel. O foro competente é o da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. Demais condições constantes do título. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.05 - Jaguariúna, 09 de abril de 2018. Ref. Prot. nº 32.923, de 03/04/2018.-----

EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Procede-se a presente averbação de ofício, para ficar constando de acordo com o artigo 31-E, I, da Lei

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8FAEA-AAMHD-Y7PPM-55W9V>

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

17.325

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

nº 4.591/64, ficou extinto o patrimônio de afetação, a que se refere a **AV.05-9.924**, trasladado para o item 01 da AV.01 retro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.06 - Jaguariúna, 09 de abril de 2018. – Ref. Prot. nº 32.923, de 03/04/2018. --

ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO E TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA

AUTÔNOMA: Procedê-se a presente averbação de ofício, para ficar constando que tendo sido nesta data averbada a construção do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIÚNA (LOTE B)” e registrada a sua especificação, conforme AV.11 e R.13, da matrícula nº 9.924, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 17.325, referindo-se ao apartamento nº 01 (um) do bloco 37 (trinta e sete) – tipo V05, do Condomínio Residencial Jaguariúna (Lote B), situado na Rua Pedro Lana, nº 359 (trezentos e cinquenta e nove), já concluído, sendo referida unidade autônoma atribuída ao Sr. **MARCIO DANILO CARDOSO SOARES**, solteiro, atrás qualificado, conforme **R.559-9.924** deste livro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.07 - Jaguariúna, 30 de Julho de 2026. Ref. Prot. nº 66.596, de 19/11/2025.----

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 15/07/2026, assinado digitalmente por Milton Fontana, Gerente de Centralizadora - CESAV – CN Suporte à Adimplência da Caixa Econômica Federal, agência de Florianópolis-SC, com o uso de certificado digital ICP Brasil, procede-se a presente averbação, com amparo no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, para ficar constando que a propriedade do imóvel objeto da matrícula retro fica **CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, atrás identificada, pelo valor de R\$ 156.657,42 (cento e cinquenta e seis mil e seiscentos e cinquenta e sete reais e quarenta e dois centavos), uma vez que o devedor fiduciante, Sr. **MARCIO DANILO CARDOSO SOARES**, solteiro, atrás qualificado, não tendo sido encontrado nos endereços indicados, foi intimado através do Edital expedido por esta serventia em 26/03/2026 e publicado eletronicamente por meio do Diário Registral (Editais Eletrônicos no site www.registroidmoveis.org.br) - publicações nºs 1831, 1832, e 1833, de 30 e 31/03/2026 e 01/04/2026, respectivamente, deixando transcorrer o prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora. Acompanha o requerimento a guia nº 1181 do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, no valor de R\$ 4.699,72 (quatro mil e seiscentos e noventa e nove reais e setenta e dois

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8FAEA-AAMHD-Y7PPM-55W9V>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

17.325

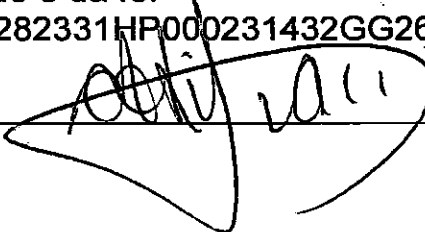
FICHA

03

VERSO

centavos), recolhida em favor da Prefeitura Municipal local. **Domínio sujeito ao cumprimento do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97.** Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331HP000231432GG26U.

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIUNA-SP.
(Instalado em 16/11/2009)

Certifico e dou fé que a presente certidão, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere, não havendo com referência ao imóvel, a partir de 16/11/2009, até a presente data, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, com exceção do que consta da referida matrícula. Certifico mais que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Jaguariuna-SP, 06/08/2026.

Assinado Digitalmente por Leticia Clementino Pin Nascimento, Escrevente.

Protocolo Nº 93.193 - Recolhido por Guia



Selo: 1462823C3LC000232054MB26J

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "c" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP)

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Sefaz	Ao Sinoreg	Ao T.J	Ao ISS	Ao MP	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 0,92	R\$ 2,20	R\$ 76,52

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8FAEA-AAMHD-Y7PPM-55W9V>