



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

26.343

01

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: O APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 53 (CINQUENTA E TRÊS), LOCALIZADO NO 5º (QUINTO) PAVIMENTO DO BLOCO 07 (SETE), EM CONSTRUÇÃO, DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL AZALÉIA", com frente para o lado ímpar da Rua José Russi, situado na cidade, distrito e município de Santo Antonio de Posse, desta comarca de Jaguariúna-SP., contendo sala, cozinha/lavanderia, banheiro, sacada e 02 (dois) dormitórios, com a área privativa de 51,24 metros quadrados, área comum de 10,45761905 metros quadrados, totalizando a área construída de 61,69761905 metros quadrados, correspondendo no terreno condominial e demais áreas de uso comum do edifício a uma fração ideal de 104,5292261905 metros quadrados ou 0,59523810%; cujo apartamento tem direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta no estacionamento coletivo, destinada à guarda de apenas um veículo de porte médio.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo Antonio de Posse-SP., sob nº 02.0003.0520.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL AZALÉIA POSSE SPE LTDA., com sede na cidade de Santo Antonio de Posse-SP., na Avenida da Saudade nº 311, sala 08, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.752.242/0001-09, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob nº 3522662683-0, em 04/06/2012.

REGISTROS ANTERIORES: R.02-3.746 (compra e venda), ficha 02 e vº, datado de 01/08/2012; e R.01-17.990 (incorporação imobiliária), fichas 02/19, datado de 09/09/2019, ambos deste livro.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 – Jaguariúna, 04 de Março de 2022.

TRASLADAÇÕES DE REGIME DE AFETAÇÃO E HIPOTECA: Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando da matrícula supra o seguinte: 1) que conforme a **AV.02-17.990**, ficha 19vº deste livro, datada de 09/09/2019, a **incorporação imobiliária a que se refere o R.01-17.990 deste livro, ficou submetida ao regime de afetação**, pelo qual o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados do patrimônio da proprietária e incorporadora, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora e proprietária, conforme artigo 31-A, da Lei Federal nº 4.591/64; e 2) que conforme o **R.03-17.990**, fichas 19vº/20vº deste livro, datado de 05/07/2021, nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, com recursos do Sistema

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YCKK-7AWBT-TP967-RGX7A>

Matrícula nº 17.990 - Apartamento 53 - Bloco 07.

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

CANCELADO
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

26.343

FICHA

01

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YCKK-7AWBT-TP967-RGX7A>

Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, nº 1.7877.0110022-8, datado de 02/06/2021, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64 e artigo 38 da Lei nº 9.514/97, a empresa RESIDENCIAL AZALÉIA POSSE SPE LTDA., atrás identificada, deu em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a fração ideal do terreno correspondente aos 120 apartamentos dos blocos 03, 04, 05, 06 e 07, módulo 1 do “Condomínio Residencial Azaléia”, com frente para a Rua José Russo, na cidade de Santo Antonio de Posse-SP., bem como as benfeitorias que lhes serão acrescentadas, cuja incorporação está registrada sob nº R.01-17.990 deste livro, 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\$ 6.854.925,00 (seis milhões e oitocentos e cinquenta e quatro mil e novecentos e vinte e cinco reais), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento “Condomínio Residencial Azaléia”, a ser edificado no imóvel objeto da matrícula nº 17.990 deste livro, composto de 168 apartamentos residenciais. A devedora se obriga a concluir as obras objeto do contrato no prazo de 29 (vinte e nove) meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. A comercialização das unidades hipotecadas dependerá de autorização expressa e específica da credora, observados os limites de valor de venda e de financiamento previstos nos atos normativos da Caixa para a modalidade de financiamento. Concordam as partes que o valor do imóvel hipotecado, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais). Assina o contrato, na qualidade de FIADORA a empresa **OLIVEPART PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, com sede na cidade de Santo Antonio de Posse-SP., na Rua João Lucon nº 16, sala 12, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.570.140/0001-00, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob nº 104.194/21-2, em sessão de 13/04/2021, e na qualidade de FIADORA/CONSTRUTORA a empresa **CIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA AGUIRRE LTDA.**, com sede na cidade de Campinas-SP., na Rua Avelino Silveira Franco nº 149, bloco “S”, sala 152, Ville Saint Hélène, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.472.523/0001-10, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob nº 03.233/20-7, em sessão de 22/06/2020, as quais se constituem, perante a CAIXA, principais pagadoras e solidariamente responsáveis 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. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

(continua na ficha 02)



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

26.343

02

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Selo digital: 146282331X9000088080BY22Y.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 – Jaguariúna, 04 de Março de 2022. Ref. Prot. nº 46.877, de 28/01/2022.---

CANCELAMENTO: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS – Programa Casa Paulista – Apoio ao Crédito Habitacional, nº 8.7877.1309185-5, datado de 05/01/2022, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, firmado em três (03) vias, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** da hipoteca a que se refere o **R.03-17.990** deste livro, trasladado para o **item 2 da AV.01** retro e supra, relativamente a **fração ideal que corresponderá ao apartamento nº 53, localizado no quinto pavimento do bloco 07 do "Condomínio Residencial Azaléia", em construção**, em virtude de autorização dada pela credora hipotecária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331CB000088081OB22I.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.03 – Jaguariúna, 04 de Março de 2022. Ref. Prot. nº 46.877, de 28/01/2022.---

COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda mencionado na AV.02, a empresa RESIDENCIAL AZALÉIA POSSE SPE LTDA., atrás identificada, pelo preço de R\$ 2.976,19 (dois mil e novecentos e setenta e seis reais e dezenove centavos), **VENDEU a fração ideal de 104,5292261905 metros quadrados ou 0,59523810% do terreno, que corresponderá ao apartamento nº 53 (cinquenta e três), localizado no quinto pavimento do bloco 07 (sete) do "Condomínio Residencial Azaléia", em construção**, ao Sr. **HENRIQUE TAGLIAFERRO**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 17/05/1991, portador da CI-RG nº 47.391.797-X-SSP/SP, expedida em 14/10/2016, e inscrito no CPF/MF sob nº 382.841.778-70, residente e domiciliado em Mogi Mirim-SP., na Rua José Neves de Souza Jr nº 842, Chácara Recreio Sol Nascente. O valor destinado ao pagamento da venda e compra do terreno e da construção a ser nele erigida é de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), composto pela integralização dos valores a seguir: recursos próprios: R\$ 22.268,00 (vinte e dois mil e duzentos e sessenta e oito reais); desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.732,00 (mil e setecentos e trinta e dois reais);

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YCKK-7AWBT-TP967-RGX7A>
Matrícula nº 17.990 - Apartamento 53 - Bloco 07.



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

FICHA

26.343

02

VERSO

recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – FPHIS: R\$ 10.000,00 (dez mil reais); financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais). Assina o contrato, na qualidade de construtora/fiadora, a empresa CIA Construtora e Incorporadora Aguirre Ltda, atrás identificada. Encontra-se arquivada nesta serventia, junto ao protocolo nº 46.850, 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 12:09:31 horas do dia 03/10/2021, válida até 01/04/2022, com código de controle 6D16.2BC1.C30A.1678, confirmada sua autenticidade. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282321WE000088082SW22Z.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.04 – Jaguariúna, 04 de Março de 2022. Ref. Prot. nº 46.877, de 28/01/2022.-----

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda mencionado na AV.02, o Sr. HENRIQUE TAGLIAFERRO, solteiro, atrás qualificado, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), decorrente do financiamento para pagamento de parte do preço de compra da **fração ideal de 104,5292261905 metros quadrados ou 0,59523810% do terreno, que corresponderá ao apartamento nº 53 (cinquenta e três), localizado no quinto pavimento do bloco 07 (sete) do "Condomínio Residencial Azaléia", em construção, aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, atrás identificada, em caráter fiduciário, a fração ideal acima, 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/fiduciante possuidor direto e a CAIXA possuidora indireta da referida fração ideal. A dívida acima será paga em 360 (trezentos e sessenta) meses, com taxa anual de juros nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1677%, com encargo mensal total de R\$ 867,27 (oitocentos e sessenta e sete reais e vinte e sete centavos), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 04/02/2022, sendo adotado o Sistema de Amortização da Tabela Price; Origem dos recursos: FGTS/União. Para fins do leilão extrajudicial, a fração ideal acima foi avaliada em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se à CAIXA o direito de reavaliá-la. O prazo de carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias corridos, contado da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. O foro de eleição é o

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YCKK-7AWBT-TP967-RGX7A>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

26.343

03

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade da fração ideal objeto da garantia. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282321DM000088083BS22H.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.05 - Jaguariúna, 04 de Março de 2024. Ref. Prot. nº 56.720, de 19/02/2024.---

EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Procede-se a presente averbação de ofício, para ficar constando que conforme a AV.07-17.990, deste livro, nesta data, foi **EXTINTO O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, trasladado para o item 1 da **AV.01** retro e supra. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331IK000150002ON24M.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.06 - Jaguariúna, 04 de Março de 2024. Ref. Prot. nº 56.720, de 19/02/2024.---

ESPECIFICAÇÃO E INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO E TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA AUTÔNOMA: Procede-se a presente averbação de ofício, para ficar constando que tendo sido nesta data averbada a construção parcial do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA" e registrada a especificação e instituição parcial do respectivo condomínio, conforme AV.06 e R.08, da matrícula nº 17.990, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 26.343, referindo-se ao apartamento residencial nº 53 (cinquenta e três), localizado no quinto (5º) pavimento do Bloco 07 (sete), do referido condomínio, situado na Rua José Russi, nº 199 (cento e noventa e nove), na cidade de Santo Antonio de Posse, desta comarca de Jaguariúna-SP, já concluído, sendo referida unidade autônoma atribuída ao Sr. **HENRIQUE TAGLIAFERRO**, brasileiro, solteiro, já qualificado, conforme o R.108-17.990 deste livro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331TA000150003LR243.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.07 - Jaguariúna, 04 de Março de 2024. Ref. Prot. nº. 56.720, de 19/02/2024.---

CADASTRO MUNICIPAL. Nos termos do Requerimento datado de 27 de Setembro de 2023, assinado por Júlio Augusto de Aguirre, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI-RG nº 8.537.860-4/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 045.354.128-39, residente e domiciliado na Rua Francelino de Souza Araújo, nº 520, Jardim Botânico (Sousas), em Campinas-SP, representante legal de Residencial Azaléia Posse SPE Ltda, atrás identificada, com a firma
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YCKK7AWBT-TP967-RGX7A>
Matrícula nº 17.990 - Apartamento 53 - Bloco 07.

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

26.343

FICHA

03

VERSO

reconhecida, instruído com Certidão de valor venal emitida via internet pela Prefeitura Municipal de Santo Antonio de Posse-SP, em 04/10/2023, com o código de controle da certidão nº A5652941B4F46514, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel descrito na matrícula retro encontra-se cadastrado na citada Prefeitura sob nº 02.0003.3460. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331EC000150004FA24Z

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.08 - Jaguariúna, 27 de Fevereiro de 2026. Ref.Prot. nº 64.960, de 01/08/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 20/02/2026, 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\$ 180.130,10 (cento e oitenta mil e cento e trinta reais e dez centavos), uma vez que o devedor fiduciante, Sr. HENRIQUE TAGLIAFERRO, foi intimado através de Edital expedido por esta serventia em 17/11/2025 e publicado eletronicamente por meio do Diário Registral (Editais Eletrônicos no site www.registrodeimoveis.org.br) - publicação nº 1744, de 19/11/2025, páginas 537/538, tendo deixado transcorrer o prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora. Acompanha o requerimento a guia do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nº 3353, no valor de R\$ 5.403,90 (cinco mil e quatrocentos e três reais e noventa centavos), recolhida em favor da Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Posse-SP. **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: 146282331WQ000217607JB26S

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YCKK-7AWBT-TP967-RGX7A>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YCKK-7AWBT-TP967-RGX7A>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA-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.

Jaguaríuna-SP, 16/03/2026.

Assinado Digitalmente por Leticia Clementino Pin Nascimento, Escrevente.

Protocolo Nº 86.731 - Recolhido por Guia

Selo: 1462823C3LA000218697MD26T

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