CNM 123810.2.0054082-46

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula	Ficha	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
54.082	01	CNS - 12381-0 Osasco, 13 de Novembro de 2020

Matrícula: 46807 - Apartamento 504 Torre 03

Osasco, 13 de novembro de 2020.
Protocolo nº. 119.955 em 06/10/2020.
IMÓVEL: **Um Apartamento sob o nº. 504**, em construção, que será localizado no 5° pavimento, da **Torre 03** do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO**" (**habitação de interesse social - HIS**), e será situado na Avenida Edmundo Amaral, s/nº., no Bairro Jardim Piratininga, em Osasco, Estado de São Paulo, o qual conterá a área **privativa de 46,61m²**; a área **comum de 31,0306m²**; a **área total de 77,6406m²**; e a fração ideal **0,002210407**.

CONTRIBUINTES: 23221.42.83.0728.00.000.01 e 23221.42.83.0932.00.000.01 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 35.426.514/0001-98, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE nº 31211510993, com sede na Rua Gonçalves Dias, nº 744, sala 9, Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 15, feito aos 30/09/2020 e registro nº 16 feito aos 26/10/2020 ambos na matrícula 28.723, registro nº 6, feito aos 30/09/2020, na matrícula 43.967 e registro nº 1 (Incorporação de Condonmínio), feito aos 13 de novembro de 2020, na matrícula 46.807 todas deste Registro de Imóveis.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103E1000000003771520B

Júlio Cesar Papin
Oficial Substituto

Av.01 de 13 de novembro de 2020 - *Averbação de Remissão.*
Protocolo nº. 119.955 em 06/10/2020.
Conforme averbação nº. 2, feita aos 13 de novembro de 2020, na matrícula nº. 46.807 deste Registro de Imóveis, procedo a presente averbação para constar que a incorporação de condomínio registrada sob nº. 1 na referida matrícula, do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO**", fica submetida ao **regime de afetação**, a que se refere o artigo 31-A da Lei 4.591 de 16/12/1.964, com redação dada pelo artigo 53 da Lei 10.931 de 02/08/2004.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103E10000000037716209

continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.

Matrícula 54.082 | Ficha 01 Verso

Av.02 de 15 de fevereiro de 2021 - *Averbação de Remissão de Desmembramento de Contribuinte.*
Protocolo nº. 121.160 em 03/02/2021.
Conforme averbação sob nº 03, feita aos 15 de fevereiro de 2021, na matrícula nº 46.807 deste Registro de Imóveis, e conforme notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedida pela Prefeitura do Município de Osasco - Estado de São Paulo, do exercício de 2021, procedo a presente averbação para constar que foi **desmembrado o contribuinte** do imóvel objeto desta ficha complementar, passando a ter o número: 23221.42.83.0728.00.000.01 (em área maior).

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103E10000000047385218

Av.03 de 15 de fevereiro de 2021 - *Averbação de Remissão de Número Atual.*
Protocolo nº. 121.160 em 03/02/2021.
Conforme averbação sob nº 04, feita aos 15 de fevereiro de 2021, na matrícula nº 46.807 deste Registro de Imóveis e nos termos do requerimento firmado aos 02/02/2021, pela proprietária e incorporadora EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., já qualificada, e conforme comunicado nº. 01.219/20, expedido aos 14/08/2020, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo, procedo a presente averbação para constar que o condomínio objeto da presente ficha complementar, teve sua numeração oficializada em 28/12/2001, e que o antigo s/nº, passou a ter o **nº. 904**, da Avenida Edmundo Amaral.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103E10000000047386216

Av.04 de 24 de março de 2021 - *Averbação de Remissão de Hipoteca.*
Protocolo nº. 121.516 em 03/03/2021.
Conforme registro nº 05, feito aos 24 de março de 2021, na matrícula 46.807 deste Registro de Imóveis, procedo a presente averbação para constar que nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do sistema brasileiro de poupanças e empréstimo - SPBE, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado aos 22/01/2021, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a proprietária **EMCCAMP**

continua na ficha 2.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.

CNM 123810.2.0054082-46

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula	Ficha	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
54.082	02	CNS - 12381-0 Osasco, 24 de Março de 2021

Matrícula: 46807 - Apartamento 504 Torre 03

INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., já qualificada, representada no ato por André Nogueira Martins Del Nero e Regis Guimarães Campos, qualificado no título, **deu** a fração ideal objeto da presente ficha complementar, juntamente com outras 301 frações ideais, que integram o MODULO I, composto de 02 Blocos **(Torres 02 e 03)** do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO", **em primeira e especial HIPOTECA**, transferível à terceiros, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, para garantia do financiamento no valor total de **R$ 38.678.400,00**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO", MODULO I, composto de 302 unidades, situado na Av. Edmundo Amaral, nº 904, Bairro Piratininga, Osasco/SP, de acordo com as condições estabelecidas no contrato. A devedora se a obriga a concluir as obras no prazo de 36 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. A dívida contratada será resgatada, com recursos financeiros próprios da devedora e/ou mediante o das unidades oriundos do financiamento/subsídio/FGTS ou da comercialização das unidades do empreendimento. O prazo de carência do financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela credora, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de 36 meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Durante a fase de construção, serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à **taxa nominal de 11,1610%**, corrspondente à **taxa efetiva de 11,7500%**, acrescidos de atualização monetária apurada no período com nase nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura do contrato. Por livre negociação entre as partes, é concedido um redutor à taxa de juros de balcão definida, passando esta a seer de **8,6488% ao ano (nominal) e de 9,0000% ao ano (efetiva).** O saldo devedor e as prestações de amortização e juros são atualizados, mensalmente, mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas de poupança, na data de aniversário do contrato. Avaliação dos imóveis dados em garantia: R$ 64.464.000,00. Figurando como FIADORES: 1) **EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.,** inscrita no CNPJ sob o nº 19.403.252/0001-90, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, sob o NIRE nº3130002582-9, com sede na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, representada no ato por Regis Pinheiro de Campos e Eduardo Pinheiro Campos, qualificados no título; e 2) **EMCCAMP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 28.652.512/0001-51, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE nº 3121093195-2, com sede na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Bairro Funcionários, na

continua no verso.

CNM 123810.2.0054082-46

Matrícula 54.082 | Ficha 02 Verso

cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, representada no ato por Regis Pinheiro de Campos e Eduardo Pinheiro Campos, qualificados no título; e como CONSTRUTORA: **EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.,** já qualificada. Demais cláusulas e condições constam no título. **Valor da hipoteca correspondente a cada futura unidade autônoma: R$ 128.074.17.**

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103E10000000050982217

Av.05 de 21 de julho de 2022 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*
Protocolo nº. 128.470 em 15/07/2022.
Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da remissão de hipoteca** averbada sob o nº 04, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o nº. 289, na matrícula nº. 46.807 deste Registro de Imóveis.

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)
1238103E10000000113776226

R.06 de 21 de julho de 2022 - *Registro de Compra e Venda.*
Protocolo nº. 128.470 em 15/07/2022.
Nos termos do instrumento particular, nº. 8.7877.1436553-3, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 29/06/2022, a proprietária EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar pelo valor de R$ 16.633,32, que juntamente com a construção totaliza o valor de R$ 253.000,00 à **ANA PAULA CRISTINA DE OLIVEIRA MESSIAS**, brasileira, solteira, vendedor pracista representante comercial caixeiro viajante e assemelhados, nascida em 23/01/1987, RG nº 423912318-SSP/SP, CPF nº 366.541.298-65, residente e domiciliada na Rua Domitila Dabril, nº 72, Vila Menck, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R$ 94.448,71 de recursos próprios, e R$ 158.551,29 valor do financiamento, dentro do SFH, concedido no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela.

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)

continua na ficha 3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula	Ficha	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
54.082	03	CNS - 12381-0 Osasco, 21 de Julho de 2022

1238103210000000011377722S
Oficial: R$ 337,19 Estado: R$ 95,83 Secretaria da Fazenda: R$ 65,59 Reg.Civil: R$ 17,74 Trib. Justiça: R$ 23,14 Ministério Público: R$ 16,18 ISS: R$ 06,74.

R.07 de 21 de julho de 2022 - *Registro de Alienação Fiduciária.*
Protocolo nº. 128.470 em 15/07/2022.
Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.6, a proprietária ANA PAULA CRISTINA DE OLIVEIRA MESSIAS, já qualificada, deu **a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar, em garantia de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, em garantia da dívida de R$ 158.551,29, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 01/08/2022, no valor de R$ 1.128,47 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros: nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Valor da Garantia Fiduciária: R$ 253.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título.

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)
1238103210000000011377822Q
Oficial: R$ 479,95 Estado: R$ 136,41 Secretaria da Fazenda: R$ 93,36 Reg.Civil: R$ 25,26 Trib. Justiça: R$ 32,94 Ministério Público: R$ 23,04 ISS: R$ 09,60.

Av.08 de 21 de julho de 2022 - *Averbação de Desdobramento de Posse.*
Protocolo nº. 128.470 em 15/07/2022.
Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.6, procedo a presente averbação para constar o **desdobramento da posse**, tornando-se a fiduciante possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.

Mateus Silva dos Santos
Auxiliar de Escrevente (redigiu)

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)

1238103310000000011377922M
Oficial: R$ 19,98 Estado: R$ 05,68 Secretaria da Fazenda: R$ 03,89 Reg.Civil: R$ 01,05 Trib. Justiça: R$ 01,37 Ministério Público: R$ 00,96 ISS: R$ 00,40.

---

continua no verso.

CNM 123810.2.0054082-46

Matrícula	Ficha
54.082	03 Verso

Av.09 de 14 de fevereiro de 2024 - *Averbação de Conclusão de Construção.*
Protocolo nº. 136.556 em 10/01/2024.
Nos termos do requerimento assinado aos 04/12/2023, em São Paulo, Estado de São Paulo, e conforme instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio, assinado aos 08/01/2024, ambos pela proprietária e insituidora EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., já qualificada, na pessoa de seu administrador André Nogueira Martins Del Nero e de sua procuradora Flavia Lina Doi, ambos qualificados no título, e conforme Habite-se - Certificado de Conclusão nº. 641/2023, expedido aos 29/11/2023, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo - Processo nº. 22931/2022, procedo a presente averbação para constar que **foi concluída a construção** do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO**", situado na **Avenida Edmundo Amaral, nº 904**, no Bairro Jardim Piratininga, em Osasco, Estado de São Paulo, conforme construção averbada sob o nº 457, bem como, a Instituição e Especificação do referido condomínio, foi registrada sob nº. 458, ambas aos 14 de fevereiro de 2024, na matrícula nº. 46.807 deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a obter o nº. 54.082 de matrícula**.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
12381033100000000581924N
Oficial: R$ 22,10 Estado: R$ 06,28 Secretaria da Fazenda: R$ 04,30 Reg.Civil: R$ 01,16 Trib. Justiça: R$ 01,52 Ministério Público: R$ 01,06 ISS: R$ 00,44.

R.10 de 14 de fevereiro de 2024 - *Registro de Atribuição de Unidade.*
Protocolo nº. 136.556 em 10/01/2024.
Nos termos do mesmo requerimento mencionado na Av.09 desta matrícula, e conforme instituição e especificação de condomínio registrada sob o número 458, na matrícula 46.807 deste Registro de Imóveis, procedo o presente registro para constar que **fica atribuído** o apartamento objeto da presente matrícula, à **ANA PAULA CRISTINA DE OLIVEIRA MESSIAS**, já qualificada, pelo valor de R$ 236.366,68.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
12381032100000000626724Z
Oficial: R$ 702,79 Estado: R$ 199,74 Secretaria da Fazenda: R$ 136,71 Reg.Civil: R$ 36,99 Trib. Justiça: R$ 48,23 Ministério Público: R$ 33,73 ISS: R$ 14,05.

Av.11 de 14 de fevereiro de 2024 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

continua na ficha 4.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.

CNM 123810.2.0054082-46

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula	Ficha	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
54.082	04	CNS - 12381-0 **Osasco, 14 de Fevereiro de 2024**

Protocolo nº. 136.556 em 10/01/2024.
Nos termos do mesmo requerimento mencionado na Av.09, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da remissão de afetação** averbada sob o nº 01, nesta matrícula, em razão do cancelamento parcial da afetação, averbado sob o nº. 460, na matrícula nº. 46.807 deste Registro de Imóveis.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103E10000000006717246

Av.12 de 27 de fevereiro de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*
Protocolo nº. 144.456 em 16/05/2025.
Nos termos do requerimento adiante mencionado e conforme notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedida pela Prefeitura do Município de Osasco - Estado de São Paulo, do exercício de 2025, procedo a presente averbação para constar que foi **desmembrado o contribuinte** do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 23221.42.83.0728.03.035.01 (**CEP: 06230-150**).

Yasmin Antonia Almeida
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103310000000024317826L
Oficial: R$ 23,14 Estado: R$ 06,58 Secretaria da Fazenda: R$ 04,50 Reg.Civil: R$ 01,22 Trib. Justiça: R$ 01,59 Ministério Público: R$ 01,11 ISS: R$ 00,46.

Av.13 de 27 de fevereiro de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*
Protocolo nº. 144.456 em 16/05/2025.
Nos termos do requerimento, datado de 06/02/2026, (protocolo eletrônico: IN01380088C, em 16/05/2025), feito pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na pessoa de seu representante legal, procedo a presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, tendo em vista que foi procedida a intimação da devedora ANA PAULA CRISTINA DE OLIVEIRA MESSIAS, conforme editais publicados nos dias 16, 17 e 18 de dezembro de 2025, no jornal Diário da Região, e que transcorreu o prazo previsto no artigo 26, §1° da Lei 9.514/97, sem que houvesse a purgação da mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, feito por intermédio da guia nº. 000642/2026,

continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.

CNM 123810.2.0054082-46

Matrícula 54.082 | Ficha 04 Verso

devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R$ 267.146,80 (Valor Base do ITBI: R$ 267.146,80; Valor Venal - 2025 - R$ 100.032,98).

Yasmin Amorim Almeida
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103310000000024317926J
Oficial: R$ 400,73 Estado: R$ 113,89 Secretaria da Fazenda: R$ 77,95 Reg.Civil: R$ 21,09 Trib. Justiça: R$ 27,50 Ministério Público: R$ 19,23 ISS: R$ 08,01.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifico atendendo a pedido de parte interessada, que a presente cópia é reprodução fiel da ficha a que se refere, extraída por processos reprográficos nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. O imóvel da presente, anteriormente a 01 de fevereiro de 1977, pertenceu ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP. AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO. . Nada mais. Todo o referido é verdade e dou fé. **Osasco, sexta-feira, 27 de fevereiro de 2026.**

Yasmin Amorim Almeida
Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: **https://selodigital.tjsp.jus.br**
Selo Digital: 1238103C300000002431892 6Y

EMOLUMENTOS:	R$ 19,90
ESTADO:	R$ 5,66
SEC. FAZENDA:	R$ 3,87
REG. CIVIL:	R$ 1,05
T.J.:	R$ 1,37
MP:	R$ 0,96
ISSQN:	R$ 0,40
TOTAL:	R$ 33,21

(selos e contribuições recolhidos por verba).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: F68DX-49R2E-W798N-N5WX6

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

Ruy Veridiano Patu Rebello Pinho (CPF ***.985.548-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/F68DX-49R2E-W798N-N5WX6.