

CNM 123810.2.0051045-39

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

51.045

FOLHA

01F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 44.380 - Apartamento nº. 143

Osasco, 28 de janeiro de 2019.

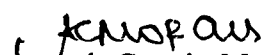
Protocolo nº. 112.667 em 26/12/2018.

IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 143, do tipo 2, localizado no 14º Andar, do empreendimento denominado Residencial "HELENA MARIA", em construção, que será situado na Rua Patrício de Camargo, nº. 82, no bairro Jardim Helena Maria, em Osasco, Estado de São Paulo, o qual conterà as seguintes áreas: PRIVATIVA: 44,7300000m² totalmente coberta; COMUM: 48,0269562m², sendo 40,1268413m² coberta edificada e 7,9001149m² descoberta; TOTALIZANDO: 92,7569562m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,0070973353. Caberá a futura unidade autônoma o direito de utilização de 1 vaga sob nº 21, localizada no 2º Sobressolo.

CONTRIBUINTES: 23221.31.79.0641.00.000.05 e 23221.31.79.0653.00.000.05 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: ALTOS DE SANTA TEREZINHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 18.879.706/0001-30, com sede na Rua Salém Bechara, nº. 140, conjunto 502, Centro, em Osasco, Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 18, feito aos 06/01/2017, na matrícula nº. 13.223, registro nº 17, feito aos 06/01/2017, na matrícula nº. 13.396, e registro nº. 2 (Incorporação Imobiliária), feito aos 28/01/2019, na matrícula 44.380 todas deste Registro de Imóveis.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)


Aline Suelen de Pinho Tavares

Escrevente Habilitada (conferiu)

Av.1 de 28 de janeiro de 2019 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo nº. 112.667 em 26/12/2018.

Conforme averbação feita sob nº. 3, aos 28/01/2019, na matrícula 44.380 deste Registro de Imóveis, a incorporação imobiliária registrada sob nº. 2 na referida matrícula, do empreendimento imobiliário denominado Residencial "HELENA MARIA", foi submetida ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, sendo certo que, após cumprida essa função, os bens afetados ou seus remanescentes retornarão ao patrimônio geral da proprietária e incorporadora, nos termos do artigo 31-A da Lei 4.591 de 16/12/1.964, acrescentado pela Lei 10.931 de 02/08/2004.

Continua no verso.

Matrícula: 44.380 Apartamento : 143

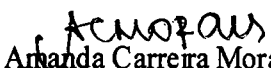
CNM 123810.2.0051045-39

MATRÍCULA

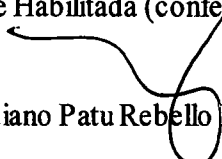
51.045

VERSO

01V


Amanda Carreira Moraes
Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)


Aline Suelen de Pinho Tavares
Escrevente Habilitada (conferiu)

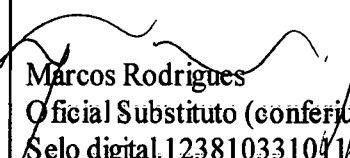

Ruy Veridiano Patu Rebello Pinho
Oficial

F.3353

Av.2 de 02 de agosto de 2019 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo nº. 114.474 em 02/07/2019.

Conforme averbação feita sob nº 4, aos 02/08/2019, na matrícula 44.380 deste Registro de Imóveis, a proprietária e incorporadora ALTOS DE SANTA TEREZINHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, **CEDE E TRANSFERE**, pelo valor de R\$ 5.250.000,00 (cinco milhões, duzentos e cinquenta mil reais), os direitos e obrigações inerentes a **incorporação imobiliária** devidamente registrada sob n.º 02 na matrícula 44.380 deste Registro de Imóveis, à **OZ 1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede social na Rua Salém Bechara, n.º 140, conjunto 502, Centro, nesta Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, CEP. 06018-180, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.418.282.0001-09, nomeada através do instrumento público de mandato, disposto no artigo 31, b e § 1º da lei 4.591/64, conforme escritura pública de Cessão da Incorporação, livro 826, fls. 325/342, lavrada aos 26 de junho de 2019 e escritura pública de retificação e ratificação, livro 827, fls. 045/048, lavrada aos 28 de junho de 2019, ambas nas Notas do 3º Tabelião da Cidade e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, instruída com certidões e declarações elencadas no artigo 32, da Lei 4.591/64.


Marcos Rodrigues
Oficial Substituto (conferiu e redigiu)
Selo digital.1238103310414474J97PUD19H

Av.3 de 19 de setembro de 2019 - *Averbação de Remissão da Hipoteca.*

Protocolo nº. 115.202 em 12/09/2019.

Conforme registro feito sob nº 6, aos 19/09/2019, na matrícula 44.380 deste Registro de Imóveis, a proprietária ALTOS DE SANTA TEREZINHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, representada no ato por seu sócio Sergio Alves de Azevedo, e a incorporadora OZ 1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada,

Continua na ficha 02 F

CNM 123810.2.0051045-39

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

51.045

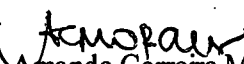
FOLHA

02F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 44.380 Apartamento nº: 143

representada no ato por seu sócio Fernando Ferezini Trigo, deram a fração ideal constante na abertura da presente ficha complementar juntamente com a fração ideal das demais futuras unidades autônomas a **serem construídas** que integram o empreendimento denominado "HELENA MARIA", em **primeira e especial HIPOTECA** em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, para garantia da abertura de crédito no valor de **R\$ 8.450.000,00**, com recursos do FGTS/PMCMV, concedido a devedora OZ 1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, representada no ato por seu sócio Fernando Ferezini Trigo, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "HELENA MARIA", tendo como prazo de amortização de 24 meses a contar do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. A devedora se obriga a concluir as obras no prazo de 36 meses, contados a partir da data da assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas, ou da data do primeiro desembolso, quando houver condições suspensivas. O saldo devedor é atualizado, mensalmente, mediante à taxa de juros nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%. Avaliação do Imóvel: R\$ 10.985.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título, conforme instrumento particular, com caráter de escritura pública, de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado aos 03/09/2019.

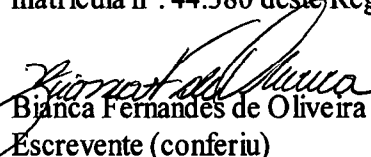

Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

Selo digital.1238103310115202TKEDLG19J

Av.4 de 19 de novembro de 2019 - *Averbação de Cancelamento da Remissão de Hipoteca.*
Protocolo nº. 115.960 em 28/10/2019.

Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da remissão de hipoteca** averbada sob o nº. 3, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o nº. 63, na matrícula nº. 44.380 deste Registro de Imóveis.


Bianca Fernandes de Oliveira

Escrevente (conferiu)

Selo digital.1238103310115960MEUKV119C

R.5 de 19 de novembro de 2019 - *Registro de Compra e Venda.*
Protocolo nº. 115.960 em 28/10/2019.

Continua no verso.

CNM 123810.2.0051045-39

MATRÍCULA

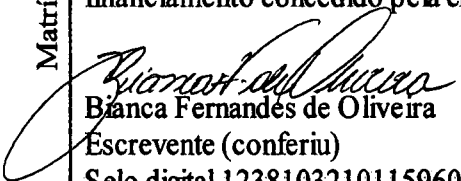
51.045

VERSO

02V

Matrícula: 44.380 Apartamento nº: 143

Nos termos do instrumento particular, nº. 8.7877.0670022-1, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 16/10/2019, a proprietária, ALTOS DE SANTA TEREZINHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, situado na Rua Antonio Carlos Sobral, nº. 114, Vila Santa Terem, em Carapicuíba - Estado de São Paulo já qualificada, **VENDEU o imóvel** objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 20.866,32, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 219.000,00 a **MARCOS AUGUSTO DE MORAES**, brasileiro, nascido em 07/03/1978, motorista de veículos de transporte de passageiros, RG. nº. 28196567-5-SSP/SP, CPF/MF. nº. 185.420.138-75, e sua esposa **ELISABETE NUNES DA SILVA MORAES**, brasileira, nascida em 19/02/1967, vendedor de comércio varejista e atacadista, RG. nº. 184400831-SSP/SP, CPF/MF. nº. 061.364.668-13, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida João Ventura dos Santos, nº. 1538, casa 3, Baronesa, Osasco - Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 10.575,25 de recursos próprios, R\$ 46.000,00 recursos da conta vinculada do FGTS do compradores, e R\$ 162.424,75 valor do financiamento concedido pela credora, dentro do SFH, com recursos do FGTS.


Bianca Fernandes de Oliveira

Escrevente (conferiu)

Selo digital 1238103210115960GUOF0N19Q

Oficial: R\$ 279,82 Estado: R\$ 79,53 Sec.Fazenda: R\$ 54,43 Reg.Civil: R\$ 14,72
Trib.Juiz: R\$ 19,20 Ministério Público: R\$ 13,43 Município: R\$ 5,60

R.6 de 19 de novembro de 2019 - *Registro de Alienação Fiduciária*.

Protocolo nº. 115.960 em 28/10/2019.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.5, os proprietários **MARCOS AUGUSTO DE MORAES** e sua esposa **ELISABETE NUNES DA SILVA MORAES**, já qualificados, deram **a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar em garantia de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em **garantia da dívida de R\$ 162.424,75**, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 299 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 15/11/2019, no valor de R\$ 1.334,79 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros: nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Cláusula de Reciprocidade: 41ª. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 219.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título.

Continua na ficha 03 F

CNM 123810.2.0051045-39

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

51.045

FOLHA

03F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 44.380
Apartamento nº: 143


Bianca Fernandes de Oliveira

Escrevente (conferiu)

Selo digital.1238103210115960R2JQPH196

Oficial: R\$ 527,29 Estado: R\$ 149,86 Sec.Fazenda: R\$ 102,58 Reg.Civil: R\$ 27,75

Trib.Juiz: R\$ 36,19 Ministério Público: R\$ 25,31 Município: R\$ 10,54

Av.7 de 19 de novembro de 2019 - *Averbação de Desdobramento da Posse.*

Protocolo nº. 115.960 em 28/10/2019.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.5, procedo a presente averbação para constar o **desdobramento da posse**, tornando-se os fiduciários possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.

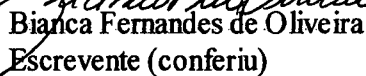

Maryana Matos da Silva

Escrevente (redigiu)

Selo digital.12381033101159600H6AU1192

Oficial: R\$ 8,29 Estado: R\$ 2,36 Sec.Fazenda: R\$ 1,62 Reg.Civil: R\$ 0,44 Trib.Juiz: R\$

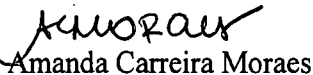
0,57 Ministério Público: R\$ 0,40 Município: R\$ 0,16


Bianca Fernandes de Oliveira
Escrevente (conferiu)

Av.08 de 11 de outubro de 2022 - *Averbação de Remissão de Número Atual.*

Protocolo nº. 129.323 em 02/09/2022.

Conforme averbação sob nº 135, feita aos 11 de outubro de 2022, na matrícula 44.380 deste Registro de Imóveis, procedo a presente averbação para constar que conforme comunicado nº. 02.197/22, expedido aos 23/09/2022, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo, houve a alteração do nº. 82, para o atual nº. 62, da Rua Patrício de Camargo.


Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E10000000123905229

Av.09 de 11 de outubro de 2022 - *Averbação de Conclusão da Construção.*

Protocolo nº. 129.323 em 02/09/2022.

Nos termos do instrumento particular firmado aos 02/09/2022, em Osasco, Estado de São Paulo, na forma do item 219.1 do capítulo XX, das Normas Extrajudiciais de

continua no verso.

CNM 123810.2.0051045-39

Matrícula

51.045

Ficha

03

Verso

Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela instituidora OZ1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., já qualificada, representada no ato por seu sócio e administrador Fernando Ferezini Trigo, qualificado no título, e conforme Habite-se - Certificado de Conclusão nº. 520/2022, expedido aos 31/08/2022, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo - Processo nº. 13271/2017, procedo a presente averbação para constar que **foi concluída a construção** do Condomínio denominado "**RESIDENCIAL HELENA MARIA**", situado na **Rua Patrício de Camargo, nº 62**, no Bairro Jardim Helena Maria, em Osasco, Estado de São Paulo, conforme construção averbada sob o nº 138, bem como, Instituição e Especificação do referido condomínio, registrada sob nº. 139, ambos aos 11 de outubro de 2022, na matrícula nº. 44.380 deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a obter o nº. 51.045 de matrícula.**



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000012374822P

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.

R.10 de 11 de outubro de 2022 - *Registro de Atribuição de Unidade.*

Protocolo nº. 129.323 em 02/09/2022.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado na Av.09 desta matrícula, e conforme instituição e especificação de condomínio registrada sob o número 139, na matrícula 44.380 deste Registro de Imóveis, procedo o presente registro para constar que **fica atribuído** o apartamento objeto da presente matrícula, à **MARCOS AUGUSTO DE MORAES** e sua esposa **ELISABETE NUNES DA SILVA MORAES**, já qualificados, pelo valor de R\$ 198.133,68.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103210000000123483223

Oficial: R\$ 635,41 Estado: R\$ 180,59 Secretaria da Fazenda: R\$ 123,60 Reg.Civil: R\$ 33,44 Trib. Justiça: R\$ 43,61 Ministério Público: R\$ 30,50 ISS: R\$ 12,71.

Av.11 de 11 de outubro de 2022 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo nº. 129.323 em 02/09/2022.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado na Av.09, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da remissão de afetação** averbada sob o nº 01, nesta

continua na ficha 4.

CNM 123810.2.0051045-39
CNM 123810.2.0051045-39

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.045

Ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 11 de Outubro de 2022

matrícula, em razão do cancelamento parcial da afetação, averbado sob o nº. 141, na matrícula nº. 44.380 deste Registro de Imóveis.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E1000000012361322I

Av.12 de 17 de junho de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*

Protocolo nº. 144.429 em 15/05/2025.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária 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 2026, procedo a presente averbação para constar que foi **desmembrado o contribuinte** do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 23221.31.79.0641.01.107.05 (CEP: 06260-060).

Yasmin Amorim Almeida

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103310000000259887260

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 17 de junho de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*

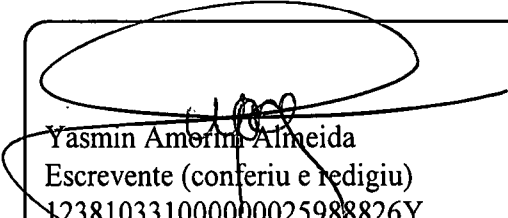
Protocolo nº. 144.429 em 15/05/2025.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária, firmado aos 14/05/2026, (protocolo eletrônico: IN01378694C, em 15/05/2025), 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, tendo em vista que foi procedida a intimação dos devedores MARCOS AUGUSTO DE MORAES e ELISABETE NUNES DA SILVA MORAES, conforme notificações registradas sob os nº.s 452272 e 452273, ambos neste Oficial de Registro de Títulos e Documentos, e que transcorreu o prazo previsto no artigo 26, §1º 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. 003368/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 234.296,69 (Valor Base do ITBI: R\$ 234.296,69; Valor Venal - 2026 - R\$ 93.125,22).

continua no verso.

CNM 123810.2.0051045-39
CNM 123810.2.0051045-39

Matrícula 51.045	Ficha 04 Verso
----------------------------	-----------------------------


Yasmin Amorim Almeida

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000025988826Y

Oficial: R\$ 383,85 Estado: R\$ 109,09 Secretaria da Fazenda: R\$ 74,67 Reg. Civil: R\$ 20,20
Trib. Justiça: R\$ 26,34 Ministério Público: R\$ 18,42 ISS: R\$ 07,68.

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 fê. **Osasco, quarta-feira, 17 de junho 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:

1238103C300000002599852

61



EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
T.J.:	R\$ 3,03
MP:	R\$ 2,12
ISSQN:	R\$ 0,88
TOTAL:	R\$ 73,72

(selos e contribuições recolhidos por verba).



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DBRF7-VQUWW-GCWQG-SDYBP

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/DBRF7-VQUWW-GCWQG-SDYBP>

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

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