

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

51.312

FOLHA

01F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Osasco, 17 de dezembro de 2019.

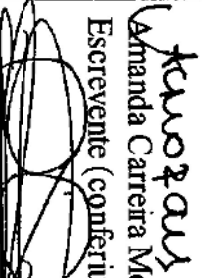
Protocolo n°. 116.861 em 06/12/2019.

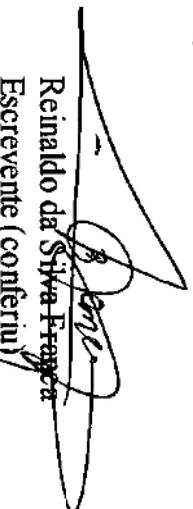
IMÓVEL: Um Apartamento sob o n°. 144, em construção, do tipo 4, que será localizado no 14º pavimento, da Torre 02, do empreendimento denominado "**RARO CAPELINHA**", e será situado na Passagem Rosângela Donata Oliveira, n°. 148, na Olaria Piratininga, Jardim Piratininga, em Osasco, Estado de São Paulo, o qual conterá a área privativa de **41,9100000m²**, totalmente coberta; a área comum de **36,9120511m²**, sendo 29,6416288m² de área comum coberta e 7,2704223m² de área comum descoberta, totalizando **78,8220511m²**; com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de **0,0051117**; com a fração de terreno da unidade em metros quadrados: **10,6324112m²**. A futura unidade autônoma terá direito a uma vaga na garagem, em local indeterminado e localizar-se-á na parte anterior/intermediária e confrontar-se-á: pela frente com hall, escada, shaft/vazios e com o apartamento 145, pelo lado direito com o apartamento 145, pelo lado esquerdo com shaft de pressurização e com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns do condomínio; e pelos fundos com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns do condomínio.

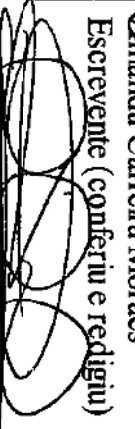
CONTRIBUINTE: 23221.33.46.0849.00.000.04 (em área maior)

PROPRIETÁRIA: DEVECK CAPELINHA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o n°. 32.522.921/0001-00, com sede na Rua Ana Pereira Melo, n°. 253, Vila Campesina, em Osasco, Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: Registro n°. 19, feito aos 08/04/2019 e registro n°. 21 (Incorporação de Condomínio), feito aos 17/12/2019, ambos na matrícula 9.059 deste Registro de Imóveis.


Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)


Reinaldo da Silva Franca
Escrevente (conferiu)


Alexandre Tavares dos Santos

Oficial Substituto

Selo digital 1238103110116861HMNS2419H

Av. 1 de 17 de dezembro de 2019 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo n°. 116.861 em 06/12/2019.

Conforme averbação n°. 22, feita aos 17/12/2019, na matrícula n°. 9.059 deste Registro de Imóveis, procedo a presente averbação para constar que a incorporação de condomínio

Continua no verso.

MATRÍCULA

51.312

VERSO

01V

registrada sob n°. 21 na referida matrícula, do empreendimento imobiliário denominado "RARO CAPELINHA", fica submetida ao regime de 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.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

Selo digital 1238103310116861JT2Y5019Y



Renaldo da Silva Franca

Escrevente (conferiu)

Matrícula: 9.059

Apartamento nº: 144

Av. 02 de 18 de junho de 2020 - *Averbção de Ex-Ofício*.
Protocolo n°. 118.525 em 18/05/2020.

Procedo a presente averbação de ex-offício, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, para constar que a denominação correta do logradouro mencionado na descrição desta ficha complementar é **Passagem Rosângela Donata de Oliveira**, e não como constou, conforme se verifica no decreto n° 3.842 de 31/01/1977 do Município de Osasco, Estado de São Paulo.


Renaldo da Silva Franca

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E1000000023256201

Av. 03 de 18 de junho de 2020 - *Averbção de Remissão*.
Protocolo n°. 118.525 em 18/05/2020.

Conforme averbação n°. 23, feita nesta data, na matrícula n°. 9.059 deste Registro Imobiliário, a proprietária **DEVECK CAPELINHA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE n° 35231218884.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.312

Ficha

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 18 de Junho de 2020

Reinaldo da Silva Franco

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E100000002325720J

Av. 04 de 18 de junho de 2020 - *Averbção de Remissão*.

Protocolo nº. 118.525 em 18/05/2020.

Conforme registro nº. 24, feito nesta data, na matrícula nº. 9.059 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 fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado aos 30/04/2020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a proprietária DEVECK CAPELINHA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, representada no ato por Edilson Devecchio, qualificado no título, **deu 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 "RARO CAPELINHA", em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, para garantia do valor total de **R\$ 15.700.000,00**, observando as seguintes condições do financiamento: Modalidade: Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário; Descrição e Características do Empreendimento Imobiliário: Empreendimento "RARO CAPELINHA", composto de 186 unidades, situado na Passagem Rosângela Donata de Oliveira nº 148, Aliança, Osasco, Estado de São Paulo, registrado sob o nº 21 nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS/PMCMV; Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC); Prazo Total: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses; Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 8,0000% e Efetiva: 8,3000%; Valor da Garantia Hipotecária: R\$ 24.410.000,00. FIADORES: 1) SAMUEL DE AVILA LIMA; 2) RENATO MOROZ IZZO, 3) EDILSON DEVECHIO e 4) DEVECK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., todos qualificados no título; CONSTRUTORA: DEVECK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., qualificada no título. Valor da hipoteca correspondente a cada futura unidade autônoma: R\$ 84.408,60.

Reinaldo da Silva Franco

Escrevente (conferiu e redigiu)

P1238103E1000000002325820H

Matrícula: 9.059 Apartamento nº:144 Torre: 02

Matrícula

51.312

Ficha

02

Verso

Av. 05 de 11 de setembro de 2020 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo n°. 119.278 em 12/08/2020.

Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da remissão de hipoteca averbada sob o 04, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o n°. 94, na matrícula n°. 9.059 deste Registro de Imóveis.

Amanda Moraes
Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu)

1238103F1000000003118720G

R. 06 de 11 de setembro de 2020 - *Registro de Compra e Venda.*

Protocolo n°. 119.278 em 12/08/2020.

Nos termos do instrumento particular, n°. 8.7877.0885206-1, na forma da Lei n°. 4.380/64, firmado aos 31/07/2020, a proprietária DEVECK CAPELINHA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., já qualificada, VENDEU a fração ideal do terreno objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 22.644,99, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 215.000,00 à **RAFAEL RICARDO DE PAULO**, brasileiro, nascido em 23/11/1987, auxiliar de escritório e assemblhados, RG n° 34.353.772-2-SSP/SP, CPF 230.806.608-38, e sua esposa **EDILENE LIMA DO NASCIMENTO DE PAULA**, brasileira, nascido em 14/08/1990, auxiliar de escritório e assemblhados, RG n° 47.245.090-06-SSP/SP, CPF 388.136.468-44, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Aquino Alves de Souza, n° 1349, Portal DOeste, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 35.987,87 de recursos próprios, R\$ 7.012,13 recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, e R\$ 172.000,00 valor do financiamento concedido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Amanda Moraes
Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu)

1238103210000000031188204

Oficial: R\$ 291,20 Estado: R\$ 82,76 Secretaria da Fazenda: R\$ 56,64 Reg.Civil: R\$ 15,32

Trib. Justiça: R\$ 19,98 Ministério Público: R\$ 13,98 ISS: R\$ 5,82.

R. 07 de 11 de setembro de 2020 - *Registro de Alienação Fiduciária.*

Protocolo n°. 119.278 em 12/08/2020.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.06, os proprietários RAFAEL

continua na ficha 3.

CNM 123810.2.0051312-14

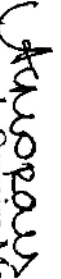
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula
51.312

Ficha
03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNS - 12381-0 Osasco, 11 de Setembro de 2020

RICARDO DE PAULO e sua esposa EDILENE LIMA DO NASCIMENTO DE PAULA, já qualificados, deram a fração ideal do terreno objeto desta ficha complementar, em garantia de ALIENACÃO 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 5350000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, em garantia da dívida de R\$ 172.000,00, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 25/08/2020, no valor de R\$ 1.281,06 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: 31ª. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 215.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título.


Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu)

123810321000000031189202

Oficial: R\$ 548,76 Estado: R\$ 155,96 Secretaria da Fazenda: R\$ 106,75 Reg.Civil: R\$ 28,88
Trib. Justiça: R\$ 37,66 Ministério Público: R\$ 26,34 ISS: R\$ 10,97.

Matrícula: 9059 - Apartamento 144 Torre 02

Av. 08 de 11 de setembro de 2020 - *Averbação de Desdobramento de Posse.*

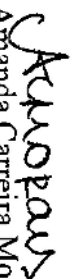
Protocolo nº. 119.278 em 12/08/2020.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.06, procedo a presente averbação para constar o desdobramento da posse, tornando-se os fiduciários possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.


Rebeca Nunes Cardoso
Auxiliar de Escrevente (redigiu)

123810331000000003119020H

Oficial: R\$ 8,63 Estado: R\$ 2,45 Secretaria da Fazenda: R\$ 1,68 Reg.Civil: R\$ 0,45 Trib.
Justiça: R\$ 0,59 Ministério Público: R\$ 0,41 ISS: R\$ 0,17.


Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu)

Av.09 de 16 de novembro de 2022 - *Averbação de Ex-Ofício.*

Protocolo nº. 129.763 em 03/10/2022.

Procedo a presente averbação de ex-offício, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, para constar que, revendo o instrumento particular que deu origem a Venda e Compra e Alienação Fiduciária registrado sob os nºs 06 e 07 nesta ficha complementar,

continua no verso.

Matrícula

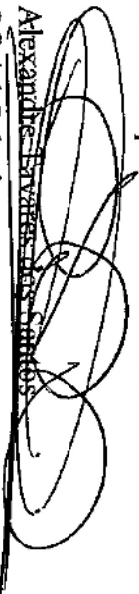
51.312

Ficha

03

Verso

verificou-se que o nome correto do proprietário e devedor fiduciário é **RAFAEL RICARDO DE PAULA**, e não como constou, sanando assim o erro contido nos referidos atos. Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.



~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103E10000000127646225

Av.10 de 16 de novembro de 2022 - *Averbação de Conclusão da Construção.*

Protocolo nº. 129.763 em 03/10/2022.

Nos termos do requerimento firmado aos 03/10/2022, e instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado aos 25/10/2022, ambos pela instituidora DEVECK CAPELINHA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, neste ato representada por seu administrador Edison Develcio, qualificado no título, e conforme Habite-se - Certificado de Conclusão nº. 554/2022, expedido aos 21/09/2022, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo - Processo nº. 10082/2019, procedo a presente averbação para constar que **foi concluída a construção** do condomínio denominado "**RARO CAPELINHA**" situado na Passagem Rosângela Donata Oliveira, nº 148, nesta cidade de Osasco, Estado de São Paulo, conforme construção averbada sob o nº 183, bem como, Instituição e Especificação do referido condomínio, registrada sob nº. 184, ambos aos 16 de novembro de 2022, na matrícula nº. 9.059 deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a ter o nº. 51.312 de matrícula.** Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.



~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

123810331000000012764722P

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.11 de 16 de novembro de 2022 - *Registro de Atribuição de Unidade.*

Protocolo nº. 129.763 em 03/10/2022.

Nos termos do mesmo instrumento mencionado na Av.10 desta matrícula, e conforme instituição e especificação de condomínio registrada sob o nº 184 na matrícula nº 9.059 deste Registro de Imóveis, procedo o presente registro para constar que **fica atribuído** o apartamento objeto da presente matrícula, à **RAFAEL RICARDO DE PAULA** e sua esposa **EDILENE LIMA DO NASCIMENTO DE PAULA**, já qualificados, pelo valor de R\$

CNM 123810.2.0051312-14
CNM 123810.2.0051312-14

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.312

Ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0

Osasco, 16 de Novembro de 2022

192.355,01. Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.


~~Alexandre Favares dos Santos~~

~~Oficial Substituto~~

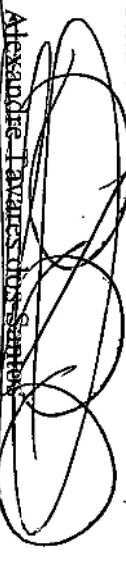
123810321000000012764822P

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.12 de 16 de novembro de 2022 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo n°. 129.763 em 03/10/2022.

Procedo a presente averbação para constar o cancelamento da remissão de afetação averbada sob o n° 01, nesta matrícula, em razão do cancelamento parcial da afetação, averbado sob o n°. 186, na matrícula n°. 9.059 deste Registro de Imóveis. Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.


~~Alexandre Favares dos Santos~~

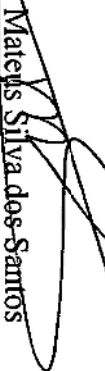
~~Oficial Substituto~~

1238103E1000000012764922Z

Av.13 de 22 de junho de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*

Protocolo n°. 148.627 em 09/03/2026.

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: 23221.33.46.0849.02.088.04 (CEP: 06236-110). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Mateus Silva dos Santos~~

~~Escrevente~~

123810331000000026029726I

Oficial: R\$ 24,01 Estado: R\$ 06,82 Secretaria da Fazenda: R\$ 04,67 Reg.Civil: R\$ 01,26 Trib. Justiça: R\$ 01,65 Ministério Público: R\$ 01,15 ISS: R\$ 01,20.

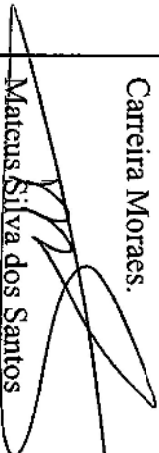
Av.14 de 22 de junho de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*
Protocolo n°. 148.627 em 09/03/2026.

CNM 123810.2.0051312-14
CNM 123810.2.0051312-14

Matrícula
51.312

Ficha
04
Verso

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária, datado de 09/03/2026 (protocolo eletrônico: IN01553965C, em 09/03/2026), e requerimento de consolidação datado de 08/06/2026, ambos feitos pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, na pessoa de seu representante legal, procedo a presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome do da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo em vista que foi procedida a intimação dos devedores **RAFAEL RICARDO DE PAULO** e sua esposa **EDILENE LIMA DO NASCIMENTO DE PAULA**, conforme notificações registradas sob os n.ºs. 452432 e 452434, 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 n.º 3792/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 229.766,75 (Valor Base do ITBI: R\$ 229.766,75; Valor Venal - 2026 - R\$ 80.155,39). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

Escrevente

123810331000000026029826G

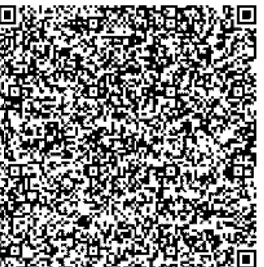
Oficial: R\$ 380,58 Estado: R\$ 108,17 Secretaria da Fazenda: R\$ 74,03 Reg.Civil: R\$ 20,03

Trib. Justiça: R\$ 26,12 Ministério Público: R\$ 18,27 ISS: R\$ 19,03.

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, segunda-feira, 22 de junho de 2026.**

Amanda Carreira Moraes
Escrevente



Para verificar a autenticidade
do documento, acesse o site
da Corregedoria Geral da

Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital:

1238103C300000002604362

62

EMOLUMENTOS:	R\$ 45,88
ESTADO:	R\$ 13,04
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,92
REG. CIVIL:	R\$ 2,41
T.J.:	R\$ 3,15
MP:	R\$ 2,20
ISSQN:	R\$ 2,29
TOTAL:	R\$ 77,89

(selos e contribuições recolhidos por
verba).

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MMQW9-6PZQR-PUCYE-UQTD2

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

Amanda Carreira Moraes (CPF ***.704.558-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/MMQW9-6PZQR-PUCYE-UQTD2>

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

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