

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

153.478

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 29 de novembro de 2023

CNS 11.152-6

IMÓVEL: Apartamento nº 131, localizado no 13º pavimento do Bloco II, integrante do empreendimento denominado "Condomínio Residencial das Rosas", situado na Estrada das Rosas, nº 1550, Recanto das Rosas, nesta cidade, com as seguintes áreas: área real privativa coberta edificada de 36,6800m², área comum coberta edificada de 19,7413m², totalizando uma área edificada de 56,4213m², área comum descoberta de 7,8271m², perfazendo a área real total construída + descoberta de 64,2484m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,005548245 ou 0,5548245%; com direito de utilização de 01 vaga de garagem de veículo de passeio, com auxílio de manobrista, localizada no subsolo ou no pavimento térreo, a depender de sorteio entre os condôminos.

CADASTRO: 23234.64.76.0859.00.000.01.

PROPRIETÁRIA: ATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Coronel Abílio Soares, nº 261, 13º andar, conjunto 132, Centro, Santo André/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 7 feito em 09 de agosto de 2.019, na Matrícula nº 93.974, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

Guilherme Silva Fernandes

Escrevente

Drª. Carolina de Oliveira Ayub Alves Rodrigues

Substituta do 1º Oficial

Prot. 421.174, 07 de novembro de 2.023. Microfilme 362970

Av. 1, 29 de novembro de 2.023.

Conforme **Av.9/93.974**, feita em 10 de dezembro de 2.020, a unidade autônoma a que corresponde o imóvel desta Matrícula, incluindo-se outras unidades, foram submetidas ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A, da Lei 4.591/64; e conforme **R.10/93.974**, feito em 24 de fevereiro de 2.022, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** a unidade autônoma a que corresponde o imóvel desta Matrícula, incluindo-se outras unidades, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$19.000.000,00.

Guilherme Silva Fernandes

Escrevente

Prot. 421.174, 07 de novembro de 2.023. Microfilme

362970

CONTINUA NA FICHA

02

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

V

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

153.478

FOLHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 28 de dezembro de 2023.

CNS 11.152-6

Av. 2, 28 de dezembro de 2.023.

Nos termos do art. 213, I, "a" da Lei 6.015/73, alterado pelo art. 59 da Lei 10.931/04, faço constar no preâmbulo desta matrícula que a proprietária possui o **CNPJ/MF n. 10.719.267/0001-97**.

Willian da Silva Rocha

Escrevente

Prot. 423.876, 21 de dezembro de 2.023.

Av. 3, 29 de dezembro de 2.023.

Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia, e Outras Obrigações, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 04 de agosto de 2.023, tendo a credora recebido seu crédito, deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante na averbação n. 1.

Juliana Mairena da Luz

Escrevente

Prot. 422.136, 23 de novembro de 2.023.

R. 4, 29 de dezembro de 2.023.

Conforme Contrato mencionado na averbação n. 2, a proprietária, incorporadora e fiadora **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$211.000,00, a **LUIZ HENRIQUE STEIN DA SILVA OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, RG nº 53.144.217-2-SSP/SP, CPF/MF nº 491.676.558-31, residente e domiciliado na Rua Artur Azevedo, nº 19, Santa Maria, nesta cidade.

Juliana Mairena da Luz

Escrevente

Prot. 422.136, 23 de novembro de 2.023.

R. 5, 29 de dezembro de 2.023.

Conforme Contrato mencionado na averbação n. 2, o imóvel desta matrícula foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei n. 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante: **LUIZ HENRIQUE STEIN DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificado, no valor de R\$168.800,00, a ser pago por meio de 360 prestações mensais, no valor inicial de R\$1.481,36— taxa de juros balcão, vencendo-se a primeira delas em 06 de setembro de 2.023, com as taxas de juros a.a.: a) balcão: nominal de 9.5598% e efetiva de 9.9900%; com as taxas de juros a.m.: a) balcão: nominal de 0.7937% e

continua no verso

MATRÍCULA

153.478

FOLHA

02

VERSO

efetiva de 0.7966%, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, origem de recursos do SBPE, e as demais condições constantes no título. Por força de Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei n. 9.514/97, foi indicado o valor de R\$211.000,00.

Juliana Mairena da Luz

Escrevente

Prot. 422.136, 23 de novembro de 2.023.

Av.06 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Em 14 de agosto de 2026.

Conforme Comunicado 01.085/26, expedido pela Prefeitura em 16 de julho de 2026, e Notificação de Lançamento do IPTU - 2026, o imóvel desta matrícula passou a ostentar o N. 1600, da Estrada das Rosas, **CADASTRADO** sob o n. **23234.64.76.0859.02.073.01**, CEP 06150-350.

Selo digital 111526331000000101690826C

Escrevente Maricélia Conceição de Jesus

Protocolo 465.371 de 18 de novembro de 2025.

Av.07 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 14 de agosto de 2026.

Conforme Requerimento de 04 de agosto de 2026, fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel matriculado avaliado em R\$219.091,80, nos termos da Lei 9.514/97, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE 53500000381, já qualificada.

Selo digital 111526331000000101690926A

Escrevente Maricélia Conceição de Jesus

Protocolo 465.371 de 18 de novembro de 2025.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO

CERTIDÃO DE MATRÍCULA**CNS - 11.152 - 6****1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO-SP**

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/73, tratar-se de inteiro teor da matrícula acima, incluindo propriedade, eventuais direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel dela objeto. Osasco, data abaixo indicada.

Ana Cristina Pereira de Oliveira - Escrevente

Ao Oficial:	R\$ 44,20	Para conferir a procedência deste documento Efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse O endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br 1115263C30000001017264267
Ao Estado:	R\$12,56	
Ao Reg. Civil:	R\$2,33	
Ao IPESP:	R\$8,60	
Ao Trib. Jus.:	R\$3,03	
Ao ISS:	R\$2,21	Protocolo: 465371
Ao FEDMP:	R\$2,12	Certidão Expedida em 14/08/2026
TOTAL:	R\$75,05	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, 'c')





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4D5UV-GSTJM-EU3DN-3CSZX

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

Ana Cristina Pereira De Oliveira (CPF ***.737.558-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/4D5UV-GSTJM-EU3DN-3CSZX>

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

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