

20. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

51.015

FOLHA

01F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 44.380 - Apartamento nº. 105
Osasco, 28 de janeiro de 2019.

Protocolo nº. 112.667 em 26/12/2018.

IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 105, do tipo 2, localizado no 10º 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 conterá 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. Cabe à futura unidade autônoma o direito de utilização de 1 vaga sob nº 36 localizada no 1º Sobressolo.

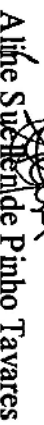
CONTRIBUINTES: 23221.31.79.0641.00.000.05 e 23221.31.79.0653.00.000.05 (em área maior).

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)


Alinéa Suenen 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.

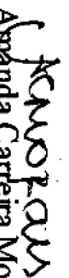
Continua no verso.

MATRÍCULA

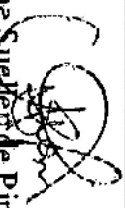
51.015

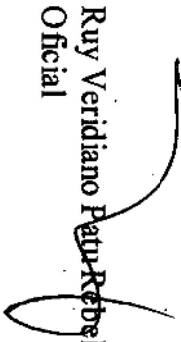
VERSO

01V


Amanda Carreira Moraes

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

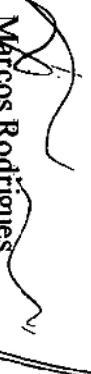

Aline Suellem de Pinho Tavares
Escrevente Habilitada (conferiu)


Ruy Veridiano Patu Rebello Pinho
Oficial

F.3353

Av.2 de 02 de agosto de 2019 - *Averbação de Remissão.*
Protocolo n°. 114.474 em 02/07/2019.

Conforme averbação feita sob n° 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 reificação 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 12381033101144747C6NJJ19Q

Av.3 de 19 de setembro de 2019 - *Averbação de Remissão da Hipoteca.*
Protocolo n°. 115.202 em 12/09/2019.

Conforme registro feito sob n° 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 e ato por seu sócio Sergio Alves de Azevedo, e a incorporadora OZ 1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada,

Continua na ficha 02 F

20. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

51.015

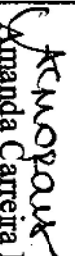
FOLHA

02F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

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 n°. 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.

Matrícula: 44.380 Apartamento nº: 105



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

Selo digital 12381033101152026Z2PCQ19N

Av.04 de 01 de julho de 2021 - *Averbção de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo n°. 122.666 em 10/06/2021.

Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da remissão de hipoteca averbada sob o n° 3, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o n°. 112, na matrícula n°. 44.380 deste Registro de Imóveis. Título analisado pela Escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103F1000000006188921Q

Matrícula

51.015

Ficha

02

Verso

R.05 de 01 de julho de 2021 - *Registro de Compra e Venda*.
Protocolo n°. 122.666 em 10/06/2021.

Nos termos do instrumento particular, n°. 1.7877.0103310-5, na forma da Lei n°. 4.380/64, firmado aos 24/05/2021, a proprietária ALTOS DE SANTA TEREZINHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 20.866,32, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 229.000,00 à **WILLIAM SALVADOR DOS SANTOS**, brasileiro, vendedor, nascido em 24/03/1988, RG n° 41.930.357-4, CPF n° 384.644.788-95, e sua esposa **TATIANA XAVIER DAMASCENO**, brasileira, vendedora, nascida em 02/05/1990, RG n° 47.308.484-3, CPF n° 396.516.608-56, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na VIELA F, n° 318, Santa Fé, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 28.800,00 de recursos próprios, R\$ 17.000,00 recursos da conta vinculada do FGTS dos comproprietores, e R\$ 183.200,00 valor do financiamento concedido, dentro do SFH, com recursos do SBPE. Título analisado pela Escrevente Amanda Carreira Moraes.


Alexandre Favares dos Santos

Oficial Substituto

123810321000000006189021X

Oficial: R\$ 306,81 Estado: R\$ 87,20 Secretaria da Fazenda: R\$ 59,68 Reg.Civil: R\$ 16,15
Trib. Justiça: R\$ 21,05 Ministério Público: R\$ 14,72 ISS: R\$ 6,13.

R.06 de 01 de julho de 2021 - *Registro de Alienação Fiduciária*.

Protocolo n°. 122.666 em 10/06/2021.

Nos termos do mesmo instrumento mencionado no R.5, os proprietários WILLIAM SALVADOR DOS SANTOS e sua esposa TATIANA XAVIER DAMASCENO, já qualificados, deram a **fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar, em garantia de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n° 00.360.305/0001-04, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE n° 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, em garantia da dívida de R\$ 183.200,00, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 14/06/2021, no valor de R\$ 1.394,73 (taxa de juros balcão) ou R\$ 1.347,83 (taxa de juros reduzida), e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros Balcão: nominal de 7.7208% a.a. e efetiva de 8.0000% a.a. ou Taxa de Juros Reduzida: nominal de 7.3474% a.a. e efetiva de 7.5999% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Cláusula de Reciprocidade: 40. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 229.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título. Título analisado pela Escrevente Amanda Carreira

continua na ficha 3.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.015

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0

Osasco, 1 de Julho de 2021

Moraes


Alexandre Lavares dos Santos

Oficial Substituto

123810321000000006189121V

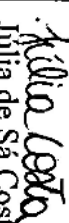
Oficial: R\$ 578,17 Estado: R\$ 164,32 Secretaria da Fazenda: R\$ 112,47 Reg. Civil: R\$ 30,43

Trib. Justiça: R\$ 39,68 Ministério Público: R\$ 27,75 ISS: R\$ 11,56.

Av. 07 de 01 de julho de 2021 - *Averbação de Desdobramento de Posse.*

Protocolo nº. 122.666 em 10/06/2021.

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. Título analisado pela Escrevente Amanda Carreira Moraes.


Júlia de Sá Costa

Estagiária (redigiu)

123810331000000006189221R

Oficial: R\$ 18,18 Estado: R\$ 5,17 Secretaria da Fazenda: R\$ 3,54 Reg. Civil: R\$ 0,96 Trib.

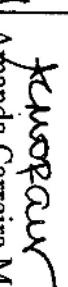
Justiça: R\$ 1,25 Ministério Público: R\$ 0,87 ISS: R\$ 0,36.


Alexandre Lavares dos Santos
Oficial Substituto

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)

1238103E10000000123873228

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

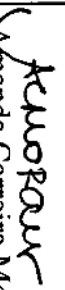
Protocolo nº. 129.323 em 02/09/2022.

Nos termos do instrumento particular firmado aos 02/09/2022, em Osasco, Estado de São

continua no verso.

Matrícula	Ficha
51.015	03
	Verso

Paulo, na forma do item 219.1 do capítulo XX, das Normas Extrajudiciais de 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 n.º 520/2022, expedido aos 31/08/2022, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo - Processo n.º 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, n.º 62, no Bairro Jardim Helena Maria, em Osasco, Estado de São Paulo, conforme construção averbada sob o n.º 138, bem como, Instituição e Especificação do referido condomínio, registrada sob n.º 139, ambos aos 11 de outubro de 2022, na matrícula n.º 44.380 deste Registro de Imóveis, passando a presente ficha a obter o n.º 51.015 de matrícula.

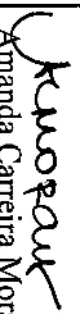

Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)
123810331000000012371822S

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 n.º 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 **WILLIAM SALVADOR DOS SANTOS** e sua esposa **TATIANA XAVIER DAMASCENO**, já qualificados, pelo valor de R\$ 208.133,68.


Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103210000000123455222

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 n.º 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 n.º 01, nesta

continua na ficha 4.

CNM 123810.2.0051015-32

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.015

Ficha

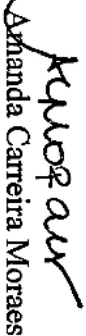
04

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 n.º 141, na matrícula n.º 44.380 deste Registro de Imóveis.


Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E10000000123585229

Av.12 de 22 de julho de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*

Protocolo n.º 149.176 em 08/04/2026.

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: 23221.31.79.0641.01.077.05 (CEP: 06260-060). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

Escrevente

123810331000000026446726D

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.13 de 22 de julho de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*

Protocolo n.º 149.176 em 08/04/2026.

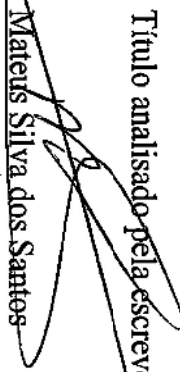
Nos termos do requerimento de Intimação de alienação fiduciária, datado de 08/04/2026 (protocolo eletrônico: IN01572729C, em 08/04/2026), e requerimento de consolidação datado de 23/06/2026, feito pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na pessoa de seu representante legal, procedo a presente averbação para constar que fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, tendo em vista que foi procedida a intimação dos devedores WILLIAM SALVADOR DOS SANTOS e sua esposa TATIANA XAVIER DAMASCENO, conforme notificações registradas sob os n.ºs 452635, 452636, 452637 e 452638, 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 4621/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 245.060,13 (Valor Base do ITBI: R\$ 245.060,13; Valor Venal - 2026 - R\$ 93.125,22).

CNM 123810.2.0051015-32

Matrícula
51.015

Ficha
04
Verso

Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

Escrevente

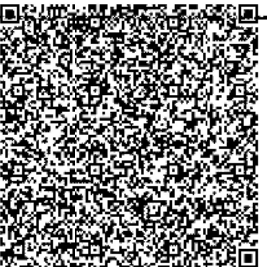
123810331000000026446826B

Oficial: R\$ 398,37 Estado: R\$ 113,22 Secretaria da Fazenda: R\$ 77,49 Reg.Civil: R\$ 20,97
Trib. Justiça: R\$ 27,34 Ministério Público: R\$ 19,12 ISS: R\$ 19,92.

DATO 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, quarta-feira, 22 de julho de 2026.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente



Para verificar a autenticidade
do documento, acesse o site da
Corregedoria Geral da Justiça:
<https://sclodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1238103C300000002645432
61

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).



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5EVA6-DB94S-TCDC-UBNUR

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/5EVA6-DB94S-TCDC-UBNUR>

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

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