

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

54.099

Ficha

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0

Osasco, 13 de Novembro de 2020

Osasco, 13 de novembro de 2020.

Protocolo nº. 119.955 em 06/10/2020.

IMÓVEL: Um Apartamento sob o nº. 705, em construção, que será localizado no 7º 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 46,20m²; a área comum de 30,7537m²; a área total de 76,9537m²; e a fração ideal 0,002190681.

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 Condomínio), feito aos 13 de novembro de 2020, na matrícula 46.807 todas deste Registro de Imóveis.

Amanda Carreira Moraes

Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E10000000037817205

Julio Cesar Papin
Julio Cesar Papin
Oficial Substituto

Av.01 de 13 de novembro de 2020 - *Averbção 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

Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E10000000037818203

Matrícula	Ficha
54.099	01
	Verso

Av.02 de 15 de fevereiro de 2021 - *Averbção 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).

Amaral
Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E1000000047487212

Av.03 de 15 de fevereiro de 2021 - *Averbção 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.

Amaral
Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E10000000047488210

Av.04 de 24 de março de 2021 - *Averbção 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

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula
54.099

Ficha
02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 24 de Março de 2021

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 incidentes, 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%**, correspondente à **taxa efetiva de 11,7500%**, acrescidos de atualização monetária apurada no período com base 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 nº 3130002582-9, 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.

Matrícula

54.099

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)

1238103E100000005101621N

Av.05 de 25 de junho de 2021 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*
Protocolo nº. 122.359 em 19/05/2021.

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. 23, na matrícula nº. 46.807 deste Registro de Imóveis.


Alexandre Frazão dos Santos

Oficial Substituto (conferiu)

1238103F1000000006144221G

R.06 de 25 de junho de 2021 - *Registro de Compra e Venda.*
Protocolo nº. 122.359 em 19/05/2021.

Nos termos do instrumento particular, nº. 8.7877.1123570-1, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 30/04/2021, a proprietária EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., já qualificada, VENDEU a fração ideal do terreno objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 16.484,88, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 214.000,00 à **ROGERIO CHAGAS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, porteiro, nascido em 30/08/1968, RG nº 197257136-SSP/SP, CPF nº 079.296.938-30, residente e domiciliado na Rua Nelson Melli, nº 206, Casa 01, Helena Maria, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 41.018,50 de recursos próprios, R\$ 20.193,49 recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, R\$ 1.267,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$ 151.521,01 valor do financiamento, dentro do SFH, com recursos do FGTS/União, concedido no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCOS

Matrícula

54.099

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 25 de Junho de 2021

~~Alexandre Favares dos Santos~~

Oficial Substituto (conferiu)

1238103210000000061443214

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.07 de 25 de junho de 2021 - *Registro de Alienação Fiduciária*.

Protocolo nº. 122.359 em 19/05/2021.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.06, o proprietário ROGERIO CHAGAS DA SILVA, já qualificado, 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\$ 151.521,01, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 301 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 21/05/2021, no valor de R\$ 1.160,65 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros: nominal de 6,5000% a.a. e efetiva de 6,6971% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 214.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título.

~~Alexandre Favares dos Santos~~

Oficial Substituto (conferiu)

1238103210000000061444212

Oficial: R\$ 531,08 Estado: R\$ 150,94 Secretaria da Fazenda: R\$ 103,31 Reg.Civil: R\$ 27,95
Trib. Justiça: R\$ 36,45 Ministério Público: R\$ 25,49 ISS: R\$ 10,62.

Av.08 de 25 de junho de 2021 - *Averbação de Desdobramento de Posse*.
Protocolo nº. 122.359 em 19/05/2021.

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

Raquel Nicolé Massafra Botas

Auxiliar de Escrevente (redigiu)

123810331000000006144521Y

~~Alexandre Favares dos Santos~~

Oficial Substituto (conferiu)

continua no verso.

Matrícula

54.099

Ficha

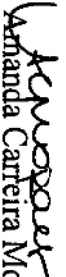
03

Verso

Oficial: R\$ 18,18 Estado: R\$ 5,17 Secretária da Fazenda: R\$ 3,54 Reg.Civil: R\$ 0,96 Trib.
Justiça: R\$ 1,25 Ministério Público: R\$ 0,87 ISS: R\$ 0,36.

Av.09 de 14 de fevereiro de 2024 - *Averbção de Conclusão de Construção*.
Protocolo n°. 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 instituidora 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 n°. 641/2023, expedido aos 29/11/2023, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo - Processo n°. 22931/2022, procedo a presente averbção para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO", situado na Avenida Edmundo Amaral, n° 904, no Bairro Jardim Piratininga, em Osasco, Estado de São Paulo, conforme construção averbada sob o n° 457, bem como, a Instituição e Especificação do referido condomínio, foi registrada sob n°. 458, ambas aos 14 de fevereiro de 2024, na matrícula n°. 46.807 deste Registro de Imóveis, passando a presente ficha a obter o n°. 54.099 de matrícula.


Amanda Carteira Moraes

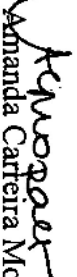
Escrevente (conferiu e redigiu)

12381033100000000583624R

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 n°. 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 **ROGERIO CHAGAS DA SILVA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 197.515,12.


Amanda Carteira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810321000000006284243

continua na ficha 4.

CNM 123810.2.0054099-92

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

54.099

Ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0

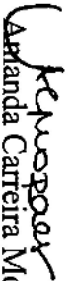
Osasco, 14 de Fevereiro de 2024

Oficial: R\$ 645,55 Estado: R\$ 183,47 Secretaria da Fazenda: R\$ 125,57 Reg.Civil: R\$ 33,97
Trib. Justiça: R\$ 44,30 Ministério Público: R\$ 30,98 ISS: R\$ 12,91.

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

Protocolo nº. 136.556 em 10/01/2024.

Nos termos do mesmo requerimento mencionado na Av.09, procedo a presente averbção 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

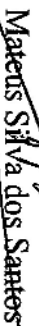
Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E100000000673424A

Av.12 de 18 de agosto de 2026 - *Averbção de Desmembramento de Contribuinte.*

Protocolo nº. 148.095 em 23/01/2026.

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 averbção para constar que foi desmembrado o contribuinte do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 23221.42.83.0728.03.052.01 (CEP: 06230-150). Título analisado pela Escrevente Amanda Carreira Moraes.


Matheus Silva dos Santos

Escrevente

123810331000000026783226F

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 18 de agosto de 2026 - *Averbção de Consolidação da Propriedade.*

Protocolo nº. 148.095 em 23/01/2026.

Nos termos do requerimento Intimação de alienação fiduciária, datado de 22/01/2026 (protocolo eletrônico: IN01528260C, em 23/01/2026), e requerimento de consolidação datado de 15/07/2026, ambos feitos pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, na pessoa de seu representante legal, procedo a presente averbção 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

CNM 123810.2.0054099-92

CNM 123810.2.0054099-92

Matrícula

54.099

Ficha

04

Verso

procedida a intimação do devedor ROGERIO CHAGAS DA SILVA, conforme editais publicados nos dias 27, 30 e 31 de março de 2026, no Diário Registral, 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. 4402/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 228.302,00 (Valor Base do ITBI: R\$ 228.302,00; Valor Venal - 2026 - R\$ 99.143,82). Título analisado pela Escrevente Amanda Carreira Moraes.

Amanda Carreira Moraes
Mateus Silva dos Santos

Escrevente

123810331000000026783326D

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. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 150.982 em 15/07/2026, título referente ao imóvel desta matrícula.. Nada mais. Todo o referido é verdade e dou fé. Osasco, terça-feira, 18 de agosto 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>

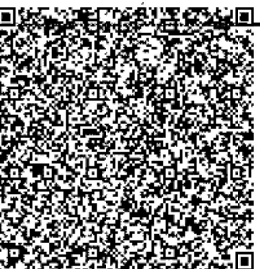
Selo Digital:

1238103C300000002678602

6W

EMOLUMENTOS:	R\$ 20,66
ESTADO:	R\$ 5,87
SFG. FAZENDA:	R\$ 4,02
REG. CIVIL:	R\$ 1,09
T.J.:	R\$ 1,42
MP:	R\$ 0,99
ISSQN:	R\$ 1,03
TOTAL:	R\$ 35,08

(selos e contribuições recolhidos por
verba).





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 87KHJ-A2FE4-25J9T-U39GZ

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/87KHJ-A2FE4-25J9T-U39GZ>

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

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