

M. 93.974/A. 66

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

153.441

FOLHA

001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 93.974 Ficha 106

Data: 01 de setembro de 2023

CNS 11.152-6

IMÓVEL: Apartamento nº 66, **em construção**, localizado no 6º pavimento do Bloco II, integrante do empreendimento denominado "Condomínio Residencial das Rosas", com frente para Estrada das Rosas, Recanto das Rosas, nesta cidade, com as seguintes medidas: área real privativa totalmente coberta edificada de 36,6800m², área comum total de 27,5684m² sendo área comum coberta edificada de 19,7413m² e área comum descoberta de 7,8271m², totalizando uma área edificada coberta de 56,4213m², perfazendo 64,2484m² de área real total construída, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,005548245. Cabe a essa unidade o direito de utilização de 01 vaga de automóvel na garagem coletiva, 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, CNPJ/ME nº 10.719.267/0001-97.

REGISTRO ANTERIOR: R. 7, feito em 09 de agosto de 2019 na Matrícula nº 93.974, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

~~Nicolas Abreu Cruz~~

~~Escrevente~~

~~Dra. Carolina de Oliveira Ayub Alves Rodrigues~~

~~Substituta do 1º Oficial~~

~~Prot. 415.827, 11 de agosto de 2023. Microfilme~~

359113

Av. 1, 1º de setembro de 2023.

Conforme **Av.9/93.974**, feita em 10 de dezembro de 2020, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula, incluindo-se outras futuras 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 2022, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula, incluindo-se outras futuras unidades, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ/ME nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$19.000.000,00.

~~Nicolas Abreu Cruz~~

~~Escrevente~~

~~Prot. 415.827, 11 de agosto de 2023. Microfilme~~

359113

Av. 2, 1º de setembro de 2023.

Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras

Continua no Verso

M. 93.974/A.66

MATRÍCULA

153.441

FOLHA

001

Matric.Mãe 93.974 Ficha 106

VERSO

Obrigações, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 25 de julho de 2023 tendo a credora recebido seu crédito, deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante na averbação nº 1.

Nicolas Abreu Cruz

Escrevente

Prot. 415.827, 11 de agosto de 2023. Microfilme 35 9 1 1 3

R. 3, 1º de setembro de 2023.

Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, a proprietária, incorporadora e fiadora, **VENDEU a FRAÇÃO IDEAL** no terreno, pelo valor de R\$17.144,08, a que corresponderá ao imóvel desta matrícula, que será entregue pronto e acabado, pelo valor de R\$207.000,00, à **BIANCA FERREIRA SENE XAVIER**, brasileira, enfermeiro e nutricionista, RG nº 448106632-SSP/SP, CPF/MF nº 376.312.028-93 e seu marido **LUIS HENRIQUE XAVIER**, brasileiro, trabalhador dos serviços de proteção e segurança, exceto militar, RG nº 42988829-6, CNH nº 05937328142-Detran/SP, CPF/MF nº 397.532.508-94, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Geraldo Soares Xavier, nº 77, casa 3, Parque Jandaia, Carapicuíba/SP. Foi utilizada a importância de R\$15.408,17 do FGTS dos compradores.

Nicolas Abreu Cruz

Escrevente

Prot. 415.827, 11 de agosto de 2023. Microfilme 35 9 1 1 3

R. 4, 1º de setembro de 2023.

Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, o imóvel desta matrícula foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 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 nº 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido aos devedores fiduciários: **BIANCA FERREIRA SENE XAVIER** e seu marido **LUIS HENRIQUE XAVIER**, já qualificados, no valor de R\$159.500,00 a ser pago por meio de 420 prestações mensais, no valor inicial de R\$1.603,62 – balcão, vencendo-se a primeira delas em 1º de setembro de 2023, com as taxas de juros balcão: nominal anual de 8,6600%, efetiva anual de 9,0120%; nominal mensal de 0,7193% e efetiva mensal de 0,7217%, calculadas pelo sistema de amortização SAC, origem de recursos do FGTS e as demais condições constantes no título. Por força de Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para

Continua na Ficha 2

M. 93.974/A.66

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA
153.441

FOLHA
002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 93.974 Ficha 106

Data: 01 de setembro de 2023 **CNS 11.152-6**

efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$207.000,00.

Nicolas Abreu Cruz

Escrevente

Prot. 415.827, 11 de agosto de 2023. Microfilme 35 9 1 1 3

CONTINUA NA FICHA

03

V.

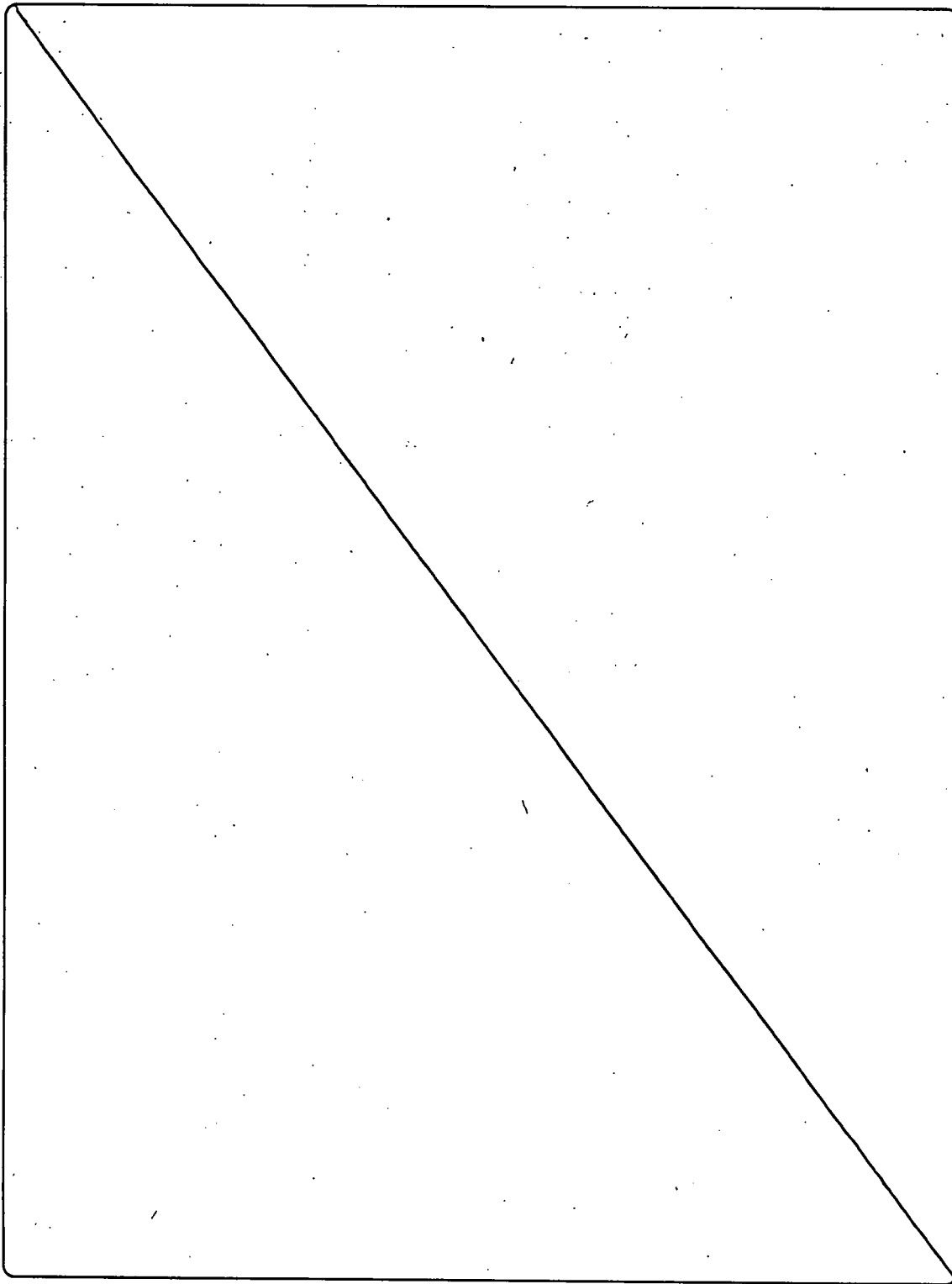
MATRICULA

153.441

FOLHA

002

VERSO



v

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

153.441

FOLHA

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 29 de novembro de 2023

CNS 11.152-6

Av. 5, 29 de novembro de 2.023.

Conforme averbação nº 119, feita nesta data na matrícula nº 93.974, foi concluída a construção do apartamento objeto da presente, integrante do empreendimento "Condomínio Residencial das Rosas", que passou a ter entrada pelo nº 1550 da Estrada das Rosas, passando esta ficha a constituir-se da **MATRÍCULA nº 153.441**.

Guilherme Silva Fernandes

Escrevente

Prot. 421.174, 07 de novembro de 2.023. Microfilme

36 2 9 7 0

R. 6, 29 de novembro de 2.023.

Conforme Requerimento datado e assinado em 23 de agosto de 2.023 e Convenção de Condomínio datada e assinada em 22 de agosto de 2.023, ambos com firmas reconhecidas, registrados sob o nº 120, na matrícula nº 93.974, em cumprimento ao instrumento particular registrado sob os nºs 3 e 4, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$207.000,00, foi **ATRIBUÍDO** à **BIANCA FERREIRA SENE XAVIER** e seu esposo **LUIS HENRIQUE XAVIER**, já qualificados.

Guilherme Silva Fernandes

Escrevente

Prot. 421.174, 07 de novembro de 2.023. Microfilme

36 2 9 7 0**Av.07 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 03 de dezembro de 2025.

Conforme Requerimento de 24 de novembro de 2025, fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel matriculado avaliado em R\$212.292,50, nos termos da Lei 9.514/97, a credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, NIRE 53500000381, já qualificada.

Selo digital 111526331000000911212251

Escrevente Gabriele Dayane Ladeira *Gabriele D Ladeira*

Prenotação 454.926 de 27 de maio de 2025.

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

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.

Claudia Regina Andrioli - 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 1115263C3000000091164825U Protocolo: 454926 Certidão Expedida em 03/12/2025 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, 'c')
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\$0,88	
Ao FEDMP:	R\$2,12	
TOTAL:	R\$73,72	

