

CNM 123810.2.0045051-76

## 2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

45.051

FOLHA

01F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº. 21.317 - Apartamento nº. 93B.

Osasco, 23 de fevereiro de 2017.

Protocolo nº. 105.349 em 09/02/2017.

IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 93B, do tipo C, localizado no lado B do 9º pavimento, do empreendimento denominado "ESTAÇÃO 153", em construção, que será situado na Rua Sanazar Mardiros, nº. 153, no bairro de Presidente Altino, em Osasco, Estado de São Paulo, o qual conterà as seguintes áreas: a área privativa de 32,336m<sup>2</sup>, totalmente coberta; a área comum de 41,631m<sup>2</sup>, sendo 34,836m<sup>2</sup> coberta e 6,795m<sup>2</sup> descoberta, totalizando a unidade 73,967m<sup>2</sup>, com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,00854776963956727. Cada futura unidade autônoma terá direito ao uso de uma vaga de garagem para automóvel, de uso comum de divisão não proporcional, individual e indeterminada, sujeita à auxílio de manobrista/garagista, podendo ser coberta ou descoberta.

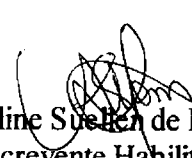
CONTRIBUINTE: 23224.14.97.0368.00.000.04 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: RP1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº. 25.116.924/0001-89, com sede na Rua Sanazar Mardiros, nº. 674, Presidente Altino, em Osasco, Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 14, feito aos 16/02/2017, e registro nº 15 (Incorporação Imobiliária), feito aos 23/02/2017, ambos na matrícula 21.317 deste Registro de Imóveis.

  
Amanda Carreira

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

  
Aline Suelen de Pinho Tavares  
Escrevente Habilitada (conferiu)

Av.1 de 23 de fevereiro de 2017 - *Averbação de Remissão.*

Conforme averbação nº. 16, feita aos 23/02/2017, na matrícula nº. 21.317 deste Registro de Imóveis, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária registrada sob nº. 15 na referida matrícula, do empreendimento imobiliário denominado "ESTAÇÃO 153", fica 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, no s 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.

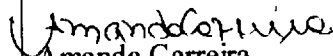
CNM 123810.2.0045051-76

MATRÍCULA

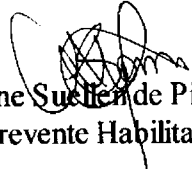
45.051

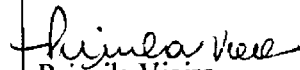
VERSO

01V

  
Amanda Carreira

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

  
Aline Suslen de Pinho Tavares  
Escrevente Habilitada (conferiu)

  
Priscila Vieira  
Oficial Substituta

**F.2888**

Av.2 de 26 de maio de 2017 - *Averbação de Remissão.*  
Protocolo nº. 106.337 em 17/05/2017.

Conforme registro sob o nº. 17, feito aos 26/05/2017, na matrícula nº. 21.317 deste Oficial, verifica-se que a fração ideal constante na abertura da presente ficha complementar, juntamente com a fração ideal das futuras unidades autônomas, correspondentes aos demais 103 apartamentos integrantes do empreendimento imobiliário denominado "ESTAÇÃO 153", encontra-se hipotecada para garantia do financiamento referente a abertura de crédito no valor de R\$ 6.000.000,00, em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública, 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, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado aos 11/05/2017, pela proprietária RP1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, representada no ato por seus sócios José Renato Bergamo China e Richard Fliter, qualificados no título, no qual figuram como fiadores: FIADORES: 1) MOSES FLITER, brasileiro, casado, empresário, CPF/MF. nº. 033.496.458-01, residente e domiciliado na Rua Rubem Braga, nº. 58, sala 52, 5º andar, Barueri, Estado de São Paulo; 2) RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.370.924/0001-54, com sede na Rua Rubem Braga, nº. 58, 12º andar, Alphaville, em Barueri, Estado de São Paulo, representada no ato por Richard Fliter, qualificado no título; 3) CONSTRUTORA P4 LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 17.842.586/0001-34, com sede na Avenida Marcos Penteados de Ulhôa Rodrigues, nº. 1.119, Sala 2001, Tamboré, em Barueri, Estado de São Paulo, representada no ato por José Renato Bergamo China e Gustavo Sanches Zanforlin, qualificados no título; e 4) P4 INVESTIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 19.315.680/0001-60, com sede na Avenida Marcos Penteados de Ulhôa Rodrigues, nº. 1.119, Sala 2004, Tamboré, em Barueri, Estado de São Paulo, representada no ato por Gustavo Sanches Zanforlin e Thiago Sanches Ladário, qualificados no título, e como

Continua na ficha 02 F


CNM 123810.2.0045051-76

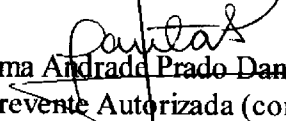
## 2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

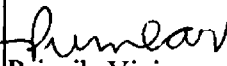
MATRÍCULA	FOLHA
45.051	02F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

**CONSTRUTORA:** CONSTRUTORA P4 LTDA, já qualificada. As cláusulas e condições constam do referido instrumento particular.

  
Amanda Carreira  
Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)


  
~~Selma Andrade Prado Dantas~~  
Escrevente Autorizada (conferiu)

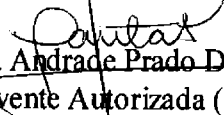
  
Priscila Vieira  
Oficial Substituta

**F.2948**

Av.3 de 08 de agosto de 2017 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da remissão averbada sob o n.º. 2, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o n.º. 127, na matrícula n.º. 21.317 deste Registro de Imóveis.

  
Edilma do Nascimento Melo  
Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

  
~~Selma Andrade Prado Dantas~~  
Escrevente Autorizada (conferiu)

R.4 de 08 de agosto de 2017 - *Registro de Compra e Venda.*

Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública de contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com utilização do FGTS dos compradores, na forma do § 5º, do artigo 61, da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, n.º. 855553875693, firmado aos 29/06/2017, a proprietária RP1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, no ato representada por seus sócios José Renato Bergamo China e Richard Fliter, qualificados no título, transmitiu a fração ideal do terreno objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 204.750,00, sendo que a fração ideal do terreno corresponde ao valor de R\$ 25.643,24 a: 1) RAFAEL HENRIQUE DE PAULA, brasileiro, solteiro, nascido em 01/10/1994, assistente administrativo, RG. n.º. 360527292-SSP/SP, CPF/MF. n.º. 440.383.408-64, residente e domiciliado na Rua Cuxipones, n.º. 262, Jardim Santa C., São Paulo - Estado de São Paulo; e 2) BARBARA RIBEIRO GREGORIO, brasileira, solteira, nascida em 06/03/1996, operador de crédito, RG. n.º. 399914262-SSP/SP, CPF/MF. n.º. 380.442.888-64, residente e domiciliada na Rua Rosangela Mariana Limas, n.º. 371, casa 52, Vila Aurora, Itapevi - Estado de São Paulo. Incorporadora e Fiadora: RP1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, no ato representada por seus sócios José Renato Bergamo China e Richard

Continua no verso.

CNM 123810.2.0045051-76

MATRÍCULA

45.051

VERSO

02V

Fliter, qualificados no título. Construtora e Fiadora: CONSTRUTORA P4 LTDA, já qualificada, no ato representada por José Renato Bergamo China e Gustavo Sanches Zanforlin, qualificados no título. Foi utilizado para aquisição: R\$ 63.655,23 de recursos próprios, R\$ 6.233,00 valor dos recursos da conta vinculada de FGTS, R\$ 2.535,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 132.326,77 valor do financiamento concedido pela credora (Valor Venal - 2017 - R\$ 5.844,06 - proporcional).

  
Edilma do Nascimento Melo

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

  
Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

Oficial:R\$ 294,88 Estado:R\$ 83,80 Carteira:R\$ 57,36 Reg.Civil:R\$ 15,52 Trib.Juстиça:R\$ 20,24 Ministério Público:R\$ 14,16 ISS:R\$ 5,90

R.5 de 08 de agosto de 2017 - *Registro de Alienação Fiduciária.*

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.4, os adquirentes: 1) RAFAEL HENRIQUE DE PAULA; e 2) BARBARA RIBEIRO GREGORIO, ambos já qualificados, deram a fração ideal do imóvel objeto desta ficha complementar em garantia de alienação fiduciária a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, em garantia da dívida de R\$ 132.326,77, nos termos da Lei 9.514/97, dentro do SFH, com recursos do FGTS, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 25/07/2017, no valor de R\$ 864,57, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, a qual será calculada com o Sistema de Amortização: TP - Tabela Price. A atualização do saldo devedor ocorrerá mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, mais a taxa anual de juros de 6,5000% (nominal) e 6,6973% (efetiva). Composição de renda para cobertura securitária em nome dos devedores fiduciários: RAFAEL HENRIQUE DE PAULA de 65,82%; e BARBARA RIBEIRO GREGORIO de 34,18%. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 204.750,00. Demais cláusulas e condições constam no título.

  
Edilma do Nascimento Melo

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

  
Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

Oficial:R\$ 457,70 Estado:R\$ 130,08 Carteira:R\$ 89,03 Reg.Civil:R\$ 24,09 Trib.Juстиça:R\$ 31,41 Ministério Público:R\$ 21,97 ISS:R\$ 9,15

Av.6 de 08 de agosto de 2017 - *Averbação de Desdobramento da Posse.*

Protocolo nº. 107.138 em 19/07/2017.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.4, procedo a presente

Continua na ficha 03 F

CNM 123810.2.0045051-76

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA  
45.051

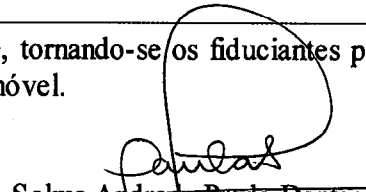
FOLHA  
03F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

averbação para constar o desdobramento da posse, tornando-se os fiduciários possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.

  
Edilma do Nascimento Melo

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

  
Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

  
Priscila Vieira

F.2998

Oficial Substituta

Oficial:R\$ 7,84 Estado:R\$ 2,22 Carteira:R\$ 1,52 Reg.Civil:R\$ 0,41 Trib.Juiz:R\$ 0,54  
Ministério Público:R\$ 0,38 ISS:R\$ 0,16

Av.7 de 08 de março de 2019 - *Averbação de Conclusão da Construção.*

Nos termos do requerimento firmado em 16/01/2019, e instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, assinado aos 16/01/2019, ambos pela proprietária e incorporadora RPI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, representada neste ato por seus administradores Richard Fliter e José Renato Bergamo China, ambos qualificados no título, e conforme Habite-se/Certificado de conclusão nº. 004/2019, expedido aos 11/01/2019, pela Prefeitura do Município de Osasco, processo nº. 22307/2016, procedo a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado "ESTAÇÃO 153", situado na Rua Sanazar Mardiros, nº. 153, Bairro Presidente Altino, Osasco, Estado de São Paulo, conforme averbação de construção sob nº. 156, e registro da instituição e especificação de condomínio, feito sob nº. 157, ambos aos 08/03/2019 na matrícula 21.317 deste Registro de Imóveis, passando a presente ficha a obter o nº 45.051 de matrícula.

  
Reinaldo da Silva Franca

Escrevente (conferiu e redigiu)

Selo digital.1238103310112904C52MY519I

Oficial: R\$ 16,58 Estado: R\$ 4,71 Sec.Fazenda: R\$ 3,23 Reg.Civil: R\$ 0,87 Trib.Juiz: R\$ 1,14 Ministério Público: R\$ 0,80 Município: R\$ 0,33

R.8 de 08 de março de 2019 - *Registro de Atribuição de Unidade.*


Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.7, e nos termos da instituição e especificação de condomínio registrada sob o número 157 na matrícula 21.317, deste Registro de Imóveis, fica atribuído o apartamento objeto da presente matrícula, à RAFAEL HENRIQUE DE PAULA e BARBARA RIBEIRO GREGORIO, já qualificados, pelo valor de R\$

Continua no verso.

CNM 123810.2.0045051-76  
CNM 123810.2.0045051-76

MATRÍCULA	VERSO	CNS:123810
45.051	03V	

179.106,76.

  
Reinaldo da Silva Franca

Escrevente (conferiu e redigiu)

Selo digital.123810321011290426V1QW19V

Oficial: R\$ 527,29 Estado: R\$ 149,86 Sec.Fazenda: R\$ 102,58 Reg.Civil: R\$ 27,75

Trib.Juiz: R\$ 36,19 Ministério Público: R\$ 25,31 Município: R\$ 10,54

Av.9 de 08 de março de 2019 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo nº. 112.904 em 24/01/2019.

Nos termos do requerimento e instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, ambos mencionados na Av.7, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da remissão da afetação averbada sob o nº. 1, em razão do cancelamento parcial da afetação, averbado sob o nº. 159, na matrícula nº. 21.317 deste Registro de Imóveis.

  
Reinaldo da Silva Franca

Escrevente (conferiu e redigiu)

Ruy Veridiano Patu Rebelo Pinho

Oficial

Selo digital.1238103310112904C52MY519I

Av.10 de 17 de setembro de 2025 - *Averbação de Contribuinte.*

Protocolo nº. 137.371 em 08/03/2024.

Nos termos da intimação de alienação fiduciária adiante mencionada, e conforme notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedida pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo, do exercício de 2025, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob o **contribuinte número:** 23224.14.97.0368.01.039.04.

  
Tamires da Silva Moura

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103310000000225121258

continua na ficha 4.

CNM 123810.2.0045051-76  
CNM 123810.2.0045051-76

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

45.051

Ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 17 de Setembro de 2025

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.

Av.11 de 17 de setembro de 2025 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*

Protocolo nº. 137.371 em 08/03/2024.

Nos termos do Intimação de alienação fiduciária, datado de 07/03/2024, (protocolo eletrônico: IN01135717C, em 08/03/2024), feito pela credora CAIXA ENCONÔMICA 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 fiduciária, CAIXA ENCONÔMICA FEDERAL já qualificada, tendo em vista que foi procedida a intimação dos devedores RAFAEL HENRIQUE DE PAULA e sua cónyuge BARBARA RIBEIRO GREGORIO ; no quais foram Intimados por hora certa, em 31 de janeiro de 2025 às 16:00 horas, conforme notificação protocolada sob o nº 446458 pelo 2º Registro de títulos e documentos de Osasco - SP, 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. 001923/2025, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 214.397,78 ( Valor Venal - 2025 - valor venal R\$100.586,73).

Tamires da Silva Moura

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103310000000225122256

Oficial: R\$ 366,64 Estado: R\$ 104,20 Secretaria da Fazenda: R\$ 71,32 Reg.Civil: R\$ 19,30

Trib. Justiça: R\$ 25,16 Ministério Público: R\$ 17,60 ISS: R\$ 07,33.

**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, quarta-feira, 17 de setembro de 2025.**

---

Pedro Henrique Costa de Oliveira  
Escrevente

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

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

Selo Digital:

1238103C30000002252612

51



EMOLUMENTOS:	R\$ 42,22
ESTADO:	R\$ 12,00
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,21
REG. CIVIL:	R\$ 2,22
T.J.:	R\$ 2,90
MP:	R\$ 2,03
ISSQN:	R\$ 0,84
TOTAL:	R\$ 70,42

(selos e contribuições recolhidos por verba).



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UMDJQ-NQ6VC-CUSD9-HYXLE

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

Pedro Henrique Costa De Oliveira (CPF \*\*\*.167.378-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/UMDJQ-NQ6VC-CUSD9-HYXLE>

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

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