

CNM 123810.2.0053667-30

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

53.667

FOLHA

01F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 45.305 Apartamento nº: 34

Osasco, 12 de dezembro de 2019.

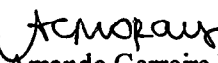
Protocolo nº. 116.516 em 22/11/2019.

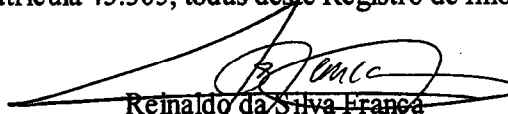
IMÓVEL: Um Apartamento sob o nº. 34, em construção, que será localizado no 3º pavimento, do empreendimento denominado "1HUM GRANADA", e será situado na Rua Granada, nº. 420, no loteamento denominado Vila Ayrosa, em Osasco, Estado de São Paulo, o qual conterá área **privativa: 44,3600m²** totalmente coberta; **comum: 38,2198m²** (sendo 28,4348m² de área comum coberta e 9,7850m² de área comum descoberta), **totalizando: 82,5798m²**, correspondendo a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,012396131, coma fração de terreno de 11,9251m². A futura unidade autônoma terá direito a uma vaga na garagem, em local indeterminado e localizar-se-á na parte intermediária/anterior e direita, confrontar-se-á, no respectivo pavimento, pela frente com circulação e shaft; pelo lado direito com escada de acesso aos demais pavimentos e vazio; pelo lado esquerdo com o apartamento 36; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns do condomínio.

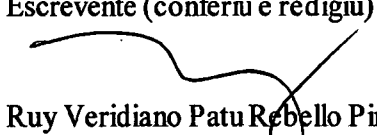
CONTRIBUINTES: 23222.23.94.0266.00.000.02 e 23222.23.94.0276.00.000.02 (ambos em área maior).

PROPRIETÁRIA: MS GRANADA 1 INCORPORAÇÃO - SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 31.932.794/0001-55, com sede na Avenida Trindade, nº. 254, 11º andar, sala 1113, Office Bethaville I, Centro, em Barueri, Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 6, feito aos 17/09/2019, na matrícula 23.766 e registro nº 6, feito aos 17/09/2019, na matrícula 23.767, e registro nº 1 (Incorporação de Condomínio), feito aos 12/12/2019, na matrícula 45.305, todas deste Registro de Imóveis..


Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)


Reinaldo da Silva Franca
Escrevente (conferiu)


Ruy Veridiano Patu Rebello Pinho
Oficial
Selo digital.123810311011651689HA4919D

Av.1 de 12 de dezembro de 2019 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo nº. 116.516 em 22/11/2019.

Conforme averbação nº. 2, feita aos 12/12/2019, na matrícula nº. 45.305 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

Continua no verso.

CNM 123810.2.0053667-30

MATRÍCULA

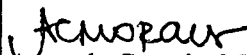
53.667

VERSO

01V

Matrícula: 45.305 Apartamento nº: 34

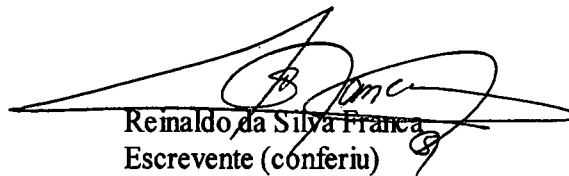
"1HUM GRANADA", fica submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação 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.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

Selo digital.12381033101165168XDJSG19F



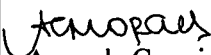
Reinaldo da Silva Franca

Escrevente (conferiu)

Av. 02 de 10 de agosto de 2020 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo nº. 119.068 em 21/07/2020.

Conforme averbação nº. 3, feita nesta data, na matrícula nº. 45.305 deste Registro de Imóveis, procedo a presente averbação para constar que a proprietária **MS GRANADA 1 INCORPORAÇÃO-SPE LTDA.**, está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 35231239440.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E1000000002703320T

Av. 03 de 10 de agosto de 2020 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo nº. 119.068 em 21/07/2020.

Conforme registro nº. 4, feito nesta data, na matrícula nº. 45.305 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 força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado aos 07/07/2020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a proprietária **MS GRANADA 1 INCORPORAÇÃO - SPE LTDA.**, já qualificada, representada no ato por seu sócio Celso Antonio dos Santos, qualificado no título, **deu 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 "1HUM GRANADA", **em**

continua na ficha 2.

CNM 123810.2.0053667-30

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

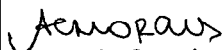
Matrícula
53.667

Ficha
02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 10 de Agosto de 2020

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 da abertura de crédito no valor de **R\$ 9.645.620,00**, observando as seguintes condições: Modalidade: Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário; Descrição e características do empreendimento imobiliário: Empreendimento "1Hum Granada", composto de 80 unidades, situado na Rua Granada, registrado sob o nº 1 nesta matrícula. Origem dos recursos: SBPE; Prazo Total: Construção/legalização: O devedor se obriga a concluir as obras no prazo de 35 meses, contados a partir da data da realização do primeiro desembolso; Amortização: o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência; Juros: Conforme estabelecido na cláusula 3ª do contrato; Valor da Garantia Hipotecária: R\$ 18.866.000,00. **FIADORA E CONSTRUTORA**: MODENA SANTOS CONSTRUÇÕES LTDA., qualificada no título. Demais cláusulas e condições constam no título. **Valor da hipoteca correspondente a cada futura unidade autônoma: R\$ 120.570,25.**



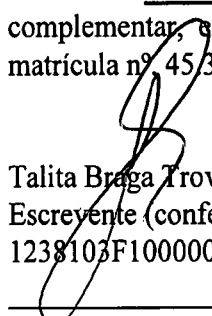
Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E1000000002703420R

Av.04 de 05 de fevereiro de 2021 - *Averbação de Cancelamento da Remissão*.
Protocolo nº. 120.570 em 02/12/2020.

Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da remissão de hipoteca** averbada sob o nº 03, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o nº. 18, na matrícula nº 45.305 deste Registro de Imóveis.


Talita Braga Trovo

Escrevente (conferiu)

1238103F1000000004612421J

R.05 de 05 de fevereiro de 2021 - *Registro de Compra e Venda*.
Protocolo nº. 120.570 em 02/12/2020.

Nos termos do instrumento particular, nº. 8.7877.0949945-4, na forma da Lei nº. 4.380/64,

continua no verso.

Matrícula:45.305 Apartamento :34

CNM 123810.2.0053667-30

Matrícula	Ficha
53.667	02
	Verso

firmado aos 06/11/2020, a proprietária MS GRANADA 1 INCORPORAÇÃO-SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 19.833,80, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 230.000,00 à **JEFFERSON MANOEL DOS SANTOS**, brasileiro, gerente, RG nº 43.007.418-9-SSP/SP, CPF nº 314.942.808-41, e sua esposa **CLAUDINEIA OLIVEIRA MORAIS DOS SANTOS**, brasileira, administradora, RG nº 46.962.788-8-SSP/SP, CPF nº 365.152.018-85, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cerqueira Cesar, nº 15, B, Vila Menck, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 43.307,29 de recursos próprios, R\$ 4.947,32 recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, e R\$ 181.745,39 valor do financiamento, dentro do SFH, com recursos do FGTS/União, concedido no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela. .

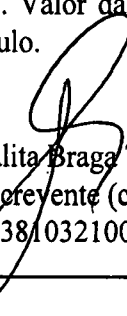

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)

1238103210000000046125217

Oficial: R\$ 291,20 Estado: R\$ 82,76 Secretaria da Fazenda: R\$ 56,64 Reg.Civil: R\$ 15,32
Trib. Justiça: R\$ 19,98 Ministério Público: R\$ 13,98 ISS: R\$ 5,82.

R.06 de 05 de fevereiro de 2021 - *Registro de Alienação Fiduciária*.
Protocolo nº. 120.570 em 02/12/2020.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.05, os proprietários JEFFERSON MANOEL DOS SANTOS e sua esposa CLAUDINEIA OLIVEIRA MORAIS DOS SANTOS, 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 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\$ 181.745,39, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 07/12/2020, no valor de R\$ 1.359,11 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros: nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Cláusula de Reciprocidade: 31. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 234.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título.


Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)

1238103210000000046126215

continua na ficha 3.

CNM 123810.2.0053667-30

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

53.667

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 5 de Fevereiro de 2021

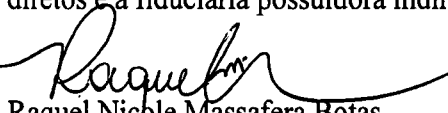
Matrícula: 45305 - Apartamento 34

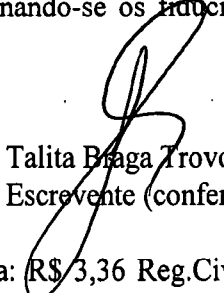
Oficial: R\$ 548,76 Estado: R\$ 155,96 Secretaria da Fazenda: R\$ 106,75 Reg.Civil: R\$ 28,88
Trib. Justiça: R\$ 37,66 Ministério Público: R\$ 26,34 ISS: R\$ 10,97.

Av.07 de 05 de fevereiro de 2021 - *Averbação de Desdobramento de Posse.*

Protocolo nº. 120.570 em 02/12/2020.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.05, procedo a presente averbação para constar o **desdobramento da posse**, tornando-se os fiduciários possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.


Raquel Nicple Massafera Botas
Auxiliar de Escrevente (redigiu)
1238103310000000046127211

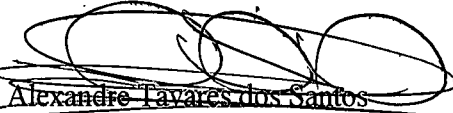

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)

Oficial: R\$ 17,26 Estado: R\$ 4,90 Secretaria da Fazenda: R\$ 3,36 Reg.Civil: R\$ 0,91 Trib.
Justiça: R\$ 1,18 Ministério Público: R\$ 0,83 ISS: R\$ 0,35.

Av.08 de 15 de janeiro de 2024 - *Averbação de Conclusão de Construção.*

Protocolo nº. 136.050 em 08/12/2023.

Nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, datado de 04/08/2023, pela proprietária e instituidora MS GRANADA 1 INCORPORAÇÃO-SPE LTDA., já qualificada, neste ato representada por seu procurador Marco Aurelio Barboza Lima, qualificado no título, procedo a presente averbação para constar que **foi concluída a construção** do Condomínio denominado "1HUM GRANADA", conforme a construção averbada sob o nº 67, bem como a Instituição e Especificação do referido condomínio, registrada sob nº. 68, ambas aos 15 de janeiro de 2024, na matrícula nº. 45.305, deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a obter o nº. 53.667 de matrícula.**


Alexandre Favares dos Santos
Oficial Substituto (conferiu e redigiu)
123810331000000000235224A

Oficial: R\$ 21,41 Estado: R\$ 06,09 Secretaria da Fazenda: R\$ 04,17 Reg.Civil: R\$ 01,13 Trib.
Justiça: R\$ 01,47 Ministério Público: R\$ 01,03 ISS: R\$ 00,43.

R.09 de 15 de janeiro de 2024 - *Registro de Atribuição de Unidade.*

Protocolo nº. 136.050 em 08/12/2023.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado na Av.08 desta matrícula, procedo ao presente registro para constar que **fica atribuído** o apartamento objeto da presente matrícula, à **JEFFERSON MANOEL DOS SANTOS** e sua esposa **CLAUDINEIA**

continua no verso.

CNM 123810.2.0053667-30
CNM 123810.2.0053667-30

Matrícula

53.667

Ficha

03

Verso

OLIVEIRA MORAIS DOS SANTOS, já qualificados, pelo valor de R\$ 210.166,20.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto (conferiu e redigiu)

123810321000000000235324A

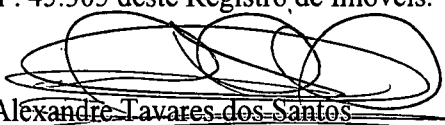
Oficial: R\$ 680,93 Estado: R\$ 193,53 Secretaria da Fazenda: R\$ 132,46 Reg.Civil: R\$ 35,84

Trib. Justiça: R\$ 46,73 Ministério Público: R\$ 32,68 ISS: R\$ 13,62.

Av.10 de 15 de janeiro de 2024 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo nº. 136.050 em 08/12/2023.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado na Av.08 desta, procedo a presente averbação 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. 70, na matrícula nº. 45.305 deste Registro de Imóveis.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

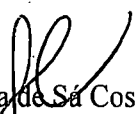
Oficial Substituto (conferiu e redigiu)

1238103E1000000000235424K

Av. 11 de 05 de abril de 2024 - *Averbação Premonitória.*

Protocolo nº. 137.560 em 20/03/2024.

Atendendo ao requerimento datado de 11/01/2024, e conforme decisão com força de certidão, datada de 11/01/2024, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco - Estado de São Paulo, procedo a presente averbação, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, para constar que **foi distribuída no dia 03/08/2023**, e admitida em juízo, a Ação de execução de título extrajudicial - Compra e Venda, sob nº. 1024229-53.2023.8.26.0405, à 4ª Vara Cível do Foro e Comarca de Osasco/SP, tendo como exequente: MS GRANADA 1 INCORPORAÇÃO - SPE LTDA e como executados: 1) JEFFERSON MANOEL DOS SANTOS e 2) CLAUDINEIA OLIVEIRA MORAIS DOS SANTOS, já qualificados. Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.


Júlia de Sá Costa

Escrevente

12381033100000000174030245

Oficial: R\$ 22,10 Estado: R\$ 06,28 Secretaria da Fazenda: R\$ 04,30 Reg.Civil: R\$ 01,16 Trib.

continua na ficha 4.

CNM 123810.2.0053667-30
CNM 123810.2.0053667-30

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

53.667

Ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 5 de Abril de 2024

Justiça: R\$ 01,52 Ministério Público: R\$ 01,06 ISS: R\$ 00,44.

Av.12 de 18 de fevereiro de 2025 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*

Protocolo nº. 138.903 em 05/06/2024.

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 2024, procedo a presente averbação para constar que foi **desmembrado o contribuinte** do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 23222.23.94.0266.01.020.02.



Maria Isabel Reis Pego Corrêa

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000020496625J

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.13 de 18 de fevereiro de 2025 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*

Protocolo nº. 138.903 em 05/06/2024.

Nos termos do requerimento de consolidação, datado de 07/01/2025, (protocolo eletrônico: IN01189828C, em 05/06/2024), feito pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, 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 **JEFFERSON MANOEL DOS SANTOS** e **CLAUDINEIA OLIVEIRA MORAIS DOS SANTOS**, conforme editais publicados nos dias 26, 27 e 28 de agosto de 2024, no jornal Diário da Região, 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. 010238/2024, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 234.000,00 (Valor Base do ITBI: R\$ 234.000,00; Valor Venal - 2024 - 94.832,92).



Maria Isabel Reis Pego Corrêa

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000020496725H

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

continua no verso.

CNM 123810.2.0053667-30
CNM 123810.2.0053667-30

Matrícula
53.667

Ficha
04

Verso

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 fê. **Osasco, terça-feira, 18 de fevereiro de 2025.**

Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto

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

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

Selo Digital:

1238103C300000002049972

5U



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: X2YKN-SEVCV-FWTXW-UFC2U

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

Ruy Veridiano Patu Rebello Pinho (CPF ***.985.548-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/X2YKN-SEVCV-FWTXW-UFC2U>

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

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