CNM 111526.2.0132168-74

M.69.994/A.164

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 132.168 | FOLHA 001 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 69.994 Ficha 431

Data: 31 de janeiro de 2018 **CNS 11.152-6**

IMÓVEL: Apartamento nº 164, **em construção**, localizado no 16º Pavimento do Bloco 1, integrante do empreendimento denominado "Residencial Allegrare", situado na Rua Pernambucana, no lugar denominado Fazenda dos Andradas, bairro de Carapicuíba, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa: 48,900m², sendo 48,900m² cobertos e 0,0m² descobertos; comum: 44,881m², sendo 9,900m² cobertos e de divisão não proporcional correspondente ao direito a uma vaga de garagem, 21,977m² cobertos e de divisão proporcional, e 13,004m² descobertos de divisão proporcional; real total: 93,781m², sendo que deste total 80,777m² serão em áreas cobertas e os demais 13,004m² em áreas descobertas; fração ideal: 0,182416%, cabendo direito ao uso de uma vaga de garagem, cuja distribuição será feita em assembléia geral do condomínio já instituído e constituído, especialmente convocada para esta finalidade.

CADASTRO: 23243.14.42.0199.00.000.01.

PROPRIETÁRIA: **NHZ INCORPORADORA LTDA**, com sede na Rua Maria Joaquina, nº 86/92, 1º andar, sala 2, Brás, Capital/SP, CNPJ/MF nº 11.665.473/0001-24.

REGISTRO ANTERIOR: nº 13, da Matrícula nº 69.994, feito em 23 de dezembro de 2.013, neste 1° Oficial de Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).
Prot. Oficial 316.439, em 23 de janeiro de 2.018. Microfilme nº 276517

Av. 1, em 31 de janeiro de 2.018.

Conforme **Av. 6/69.994**, feita em 23 de janeiro de 2008, fica o terreno do condomínio beneficiado por **SERVIDÃO DE PASSAGEM** perpétua, instituída em seu favor, pela proprietária do imóvel constante na Matrícula nº 69.995, CTL ENGENHARIA LTDA., com sede na Rua Ari Aps, nº 52/54, Jardim Pinheiros, Capital/SP, CNPJ/MF nº 48.870.117/0001-52, sendo que a servidão de Passagem Perpétua foi registrada sob o nº 4 na Matrícula nº 69.995; conforme **R. 11/69.994**, feito em 19 de setembro de 2012, foi constituída **SERVIDÃO DE PASSAGEM** perpétua sobre parte do terreno do condomínio, com uma área de 135,22m², em proveito do imóvel objeto da Matrícula nº 69.993, figurando como outorgante os proprietários HASSAN MUSTAPHA ZOGHBI, brasileiro, industrial, RG n° 25.050.823-0-SSP/SP, CPF/MF n° 256.732.118-72 e sua esposa FERIALE HASSAN EL ZOGHBI, brasileira, industrial, RG n° 25.050.824-2-SSP/SP,

Continua no Verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB.

M.69.994/A.164

MATRÍCULA 132.168 | FOLHA 001 | Matric.Mãe 69.994 Ficha 431

VERSO

CPF/MF n° 068.174.228-33, casados sob regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Leonel Marques Bernardes, n° 61, Interlagos, Capital/SP, e como outorgada: CTL ENGENHARIA LTDA, já qualificada; conforme **Av. 15/69.994**, feita em 09 de janeiro de 2015, 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. 17/69.994**, feito em 16 de junho de 2016, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula (incluindo-se outras futuras unidades), a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL., com sede em Brasília/DF, setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R$31.513.935,00.

A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 316.439, em 23 de janeiro de 2.018. Microfilme nº 276517

Av. 2, em 31 de janeiro de 2.018.
Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 11 de janeiro de 2.018, tendo a credora recebido o seu crédito deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante na averbação nº 1.

A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 316.439, em 23 de janeiro de 2.018. Microfilme nº 276517

R. 3, em 31 de janeiro de 2.018.
Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, a proprietária e incorporadora **VENDEU** a **FRAÇÃO IDEAL** no terreno, pelo valor de R$10.985,67, a que corresponderá ao imóvel desta matrícula, que será entregue pronto e acabado, pelo valor de R$215.000,00, à **KEVIN ANDERSON RUPERTO MATEO PANDURO**, peruano, solteiro, maior, analista de sistemas, CI nº V606687P-DPF/DF, CPF/MF nº 433.007.948-89, residente e domiciliado em Rua Bartolomeo Veneto, nº 81, Casa 2, Vila Tiradentes, São Paulo/SP. Tendo como **Interveniente construtora**: Torres Engenharia Construção e Incorporação Ltda.,

Continua na Ficha Nº 2

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB.

M.69.994/A.164

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 132.168 | FOLHA 002 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 69.994 Ficha 431

Data: 31 de janeiro de 2018 CNS 11.152-6

com sede na Rua Itapeva, nº 26, CJ 701, Bela Vista, São Paulo/SP, CNPJ/MF nº 05.892.382/0001-29.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 316.439, em 23 de janeiro de 2.018. Microfilme nº 276517

R. 4, em 31 de janeiro de 2.018.
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 ao devedor fiduciante: KEVIN ANDERSON RUPERTO MATEO PANDURO, já qualificado, no valor de R$172.000,00, a ser pago por meio de 360 prestações mensais, no valor inicial de R$1.279,84, vencendo-se a primeira delas em 11 de fevereiro de 2.018, com as seguintes taxas de juros: nominal de 7,6600%; efetiva de 7,9347%; calculadas pelo sistema de amortização TP – TABELA PRICE, origem dos recursos do FGTS e as demais condições constantes no título. Por força de Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R$220.500,00.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 316.439, em 23 de janeiro de 2.018. Microfilme nº 276517

Av. 5, em 07 de maio de 2.018.
Conforme averbação nº 18, feita nesta data na matrícula nº 69.994, foi concluída a construção do apartamento objeto da presente, integrante do empreendimento "Residencial Allegrare", que passou a ter entrada pelo **nº 440** da Rua Pernambucana, passando esta ficha a constituir-se da **MATRÍCULA nº 132.168**.
O Escrevente Autorizado,
(Eliezer Barreto da Silva).
Prot. Oficial 320.196, em 11 de abril de 2.018. Microfilme nº 280491

R. 6, em 07 de maio de 2.018.
Conforme Requerimento e Convenção de Condomínio, datados e assinados em 30 de abril de 2.018, com firmas reconhecidas; registrados sob o nº 19, na

Continua no Verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB.

MATRÍCULA 132.168 | FOLHA 002

VERSO

matrícula n° 69.994, em cumprimento a escritura registrada sob o nº. 3, o imóvel desta matrícula, avaliado em R$215.000,00, foi **ATRIBUÍDO** a **KEVIN ANDERSON RUPERTO MATEO PANDURO**, já qualificado.
O Escrevente Autorizado,
(Eliezer Barreto da Silva).
Prot. Oficial 320.196, em 11 de abril de 2.018. Microfilme nº 280491

Av. 7, em 22 de abril de 2.019.
Conforme Escritura, expedida pelo Tabelião de Notas da Comarca de Vargem Grande Paulista/SP, lavrada às folhas 321/338 do livro 578, em 13 de dezembro de 2018, a credora deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrado sob o nº 4.
A Escrevente Autorizada, (Vanessa Pedro Grangeiro).
Prot. Oficial 337.672, em 09 de abril de 2019. Microfilme nº 294990

R. 8, em 22 de abril de 2.019.
Conforme Escritura mencionada na averbação nº 7, a proprietária transmitiu o imóvel desta matrícula, pelo valor estimado de R$215.000,00, à título de **PERMUTA**, à **NHZ INCORPORADORA LIMITADA**, já qualificada.
A Escrevente Autorizada, (Vanessa Pedro Grangeiro).
Prot. Oficial 337.672, em 09 de abril de 2019. Microfilme nº 294990

CONTINUA NA FICHA
03

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB.

CNM 111526.2.0132168-74

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 132.168 | FOLHA 003 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 03 de setembro de 2020

CNS 11.152-6

R. 9, em 03 de setembro de 2020.
Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 20 de agosto de 2020, a proprietária **VENDEU** o imóvel matriculado pelo valor de R$215.000,00, a **LUCIANO DE PAULA DE SANTANA SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, coordenador digitalização, RG nº 07.983.440-08-SSP/BA, CPF/MF nº 032.053.935-03; e **JEANE LIMA SANTOS**, brasileira, solteira, maior, técnica de enfermagem, RG nº 09.455.548-69-SSP/BA, CPF/MF nº 024.327.565-09, residentes e domiciliados na Rua Candido Fontoura, nº 575, Apto 1004, Bloco 10, Jardim Boa Vista, São Paulo/SP. Foi utilizada a importância de R$25.194,24 do FGTS dos compradores.
A Escrevente Autorizada,
(Jussara Fabiana da Silva Costa Bezerra).
Prot. Oficial 358.426, em 26 de agosto de 2020. Microfilme nº 312811

R. 10, em 03 de setembro de 2020.
Conforme Instrumento Particular mencionado no registro nº 9, o imóvel matriculado foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, nesta cidade, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes: LUCIANO DE PAULA DE SANTANA SOUZA e JEANE LIMA SANTOS, já qualificados, no valor de R$172.000,00, a ser pago por meio de 360 parcelas mensais, no valor inicial de R$1.497,06, vencendo-se a primeira delas em 20 de setembro de 2020, com taxas de juros anuais: nominal de 6,78% e efetiva de 6,99%, calculadas pelo sistema de amortização SAC e demais condições constantes no título. Por força de lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R$218.000,00.
A Escrevente Autorizada,
(Jussara Fabiana da Silva Costa Bezerra).
Prot. Oficial 358.426, em 26 de agosto de 2020. Microfilme nº 312811

Av.11 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**
Em 25 de setembro de 2026.

continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB.

CNM 111526.2.0132168-74

MATRÍCULA 132.168 | FOLHA 03

VERSO

Conforme Requerimento de 17 de setembro de 2026, fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel matriculado avaliado em R$218.000,00, nos termos da Lei 9.514/97, ao credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**,NIRE 3530027795, já qualificado.
Selo digital 1115263310000001034846 26C
Escrevente Gabriele Dayane Ladeira Gabriele Ladeira
Protocolo 468.992 de 27 de janeiro de 2026.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB.

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$ 45,88
Ao Estado:	R$13,04
Ao Reg. Civil:	R$2,41
Ao IPESP:	R$8,92
Ao Trib. Jus.:	R$3,15
Ao ISS:	R$0,92
Ao FEDMP:	R$2,20
TOTAL:	R$76,52

Para conferir a procedência deste documento
Efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
O endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
1115263C30000001035084267

Protocolo: 468992
Certidão Expedida em 25/09/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, 'c')

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB

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

Claudia Regina Andrioli (CPF ***.623.148-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3TEW-7FAE9-F4AN3-4SANB.