

M.69.993/A.202

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

133.827

FOLHA

001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 69.993 Ficha 133

Data: 20 de fevereiro de 2017 **CNS 11.152-6**

IMÓVEL: Apartamento nº 202, em construção, localizado no 20º pavimento da Torre 02, integrante do empreendimento denominado "Reserva Toscana", situado na Rua Pernambuco, no lugar denominado Fazenda dos Andradas, antigo bairro Carapicuíba, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa: principal 44,9900m², acessória 3,6000m², total 48,5900m²; comum: 33,1097m²; total: 81,6997m²; com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,002528354. Das áreas cobertas e descobertas: cobertas: privativa 48,5900m², comum 33,1097m², totalizando 81,6997m²; descobertas: 0,00m²; cabendo o direito ao uso de uma vaga de garagem, coberta ou descoberta, sujeita ao auxílio de manobrista, cuja determinação será realizada em assembléia dos condôminos especialmente convocada para esta finalidade.

CADASTRO: 23243.14.42.0149.00.000.01.

PROPRIETÁRIA: RESERVA TOSCANA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, com sede na Avenida Pedroso de Moraes nº 579 – Sala 06, Pinheiros, São Paulo/SP, CNPJ/MF nº 19.232.200/0001-06.

REGISTRO ANTERIOR: n. 6, feito em 09 de janeiro de 2.014, na Matrícula nº 69.993, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada,

(Maria Aparecida da Silva Neres)

O Substituto do 1º Oficial,

(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).

Prot. Oficial 301.763, em 13 de fevereiro de 2.017. Microfilme nº **2 6 4 0 1 5**

Av. 1, em 20 de fevereiro de 2.017.

Conforme **Av. 5/69.993**, feita em 19 de setembro de 2.012, fica o terreno do condomínio beneficiado por **SERVIDÃO DE PASSAGEM** perpétua, instituída em seu favor, pela proprietária do imóvel constante na Matrícula nº 69.994, 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 11 na Matrícula nº 69.994; Conforme **Av. 11/69.993**, feita em 11 de dezembro de 2.014, 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. 14/69.993**, feito em 21 de setembro de 2.016, 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

Continua no Verso

M.69.993/A.202

MATRÍCULA

133.827

FOLHA

001

Matric.Mãe 69.993 Ficha 133

VERSO

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\$20.000.000,00.

A Escrevente Autorizada,

(Maria Aparecida da Silva Neres) 

Prot. Oficial 301.763, em 13 de fevereiro de 2.017. Microfilme nº 2 6 4 0 1 5

Av. 2, em 20 de fevereiro de 2.017.

Conforme 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, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 03 de fevereiro de 2.017, tendo a credora recebido o seu crédito deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante na averbação nº 1.

A Escrevente Autorizada,

(Maria Aparecida da Silva Neres) 

Prot. Oficial 301.763, em 13 de fevereiro de 2.017. Microfilme nº 2 6 4 0 1 5

R. 3, em 20 de fevereiro de 2.017.

Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, a proprietária, fiadora e incorporadora **VENDEU A FRAÇÃO IDEAL** no terreno, pelo valor de R\$17.698,49, a que corresponderá ao imóvel desta matrícula, que será entregue pronto e acabado, pelo valor de R\$199.400,00, a **LETICIA APARECIDA MOREIRA FEITOSA**, brasileira, solteira, maior, bancária e economiária, CI nº 458686591-SSP/SP, CPF/MF nº 233.610.538-11, residente e domiciliada na Rua Clovis Baglioni, nº 59, casa 1, Bandeiras, nesta cidade; e **LUIZ GUSTAVO PEREIRA NACHBAR**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, CI nº 371236770, CPF nº 438.734.158-01, residente e domiciliado Clovis Baglioni, nº 59, casa 1, Bandeiras, nesta cidade; tendo como **interveniente construtora**: Banco de Projetos Construções Ltda., com sede na Avenida Santo Antonio, nº 1453, 10º andar, nesta cidade, CNPJ/MF nº 19.129.883/0001-62. Foi utilizada a importância de R\$3.500,15 do FGTS dos compradores.

A Escrevente Autorizada,

(Maria Aparecida da Silva Neres) 

Prot. Oficial 301.763, em 13 de fevereiro de 2.017. Microfilme nº 2 6 4 0 1 5

R. 4, em 20 de fevereiro de 2.017.

Conforme Contrato mencionado na averbação nº 2, o imóvel desta matrícula foi

Continua na Ficha Nº 2

M.69.993/A.202

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

133.827

FOLHA

002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 69.993 Ficha 133

Data: 20 de fevereiro de 2017 **CNS 11.152-6**

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 fiduciantes: LETICIA APARECIDA MOREIRA FEITOSA e LUIZ GUSTAVO PEREIRA NACHBAR, já qualificados, no valor de R\$179.460,00, a ser pago por meio de 360 prestações mensais, no valor inicial de R\$1.701,56, vencendo-se a primeira delas em 25 de fevereiro de 2.017, com as taxas de juros anuais: nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, calculadas pelo sistema de amortização SAC-NOVO, origem dos recursos do FGTS e as demais condições constantes no título. Por força de Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando os devedores fiduciantes possuidores diretos 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\$199.400,00.

A Escrevente Autorizada,

(Maria Aparecida da Silva Neres). *M. Neres*Prot. Oficial 301.763, em 13 de fevereiro de 2.017. Microfilme nº **264015**

Av. 5, em 08 de agosto de 2018.

Conforme averbação nº 15, feita nesta data na matrícula nº 69.993, foi concluída a construção do apartamento objeto desta, integrante do empreendimento "Reserva Toscana", que passou a ter entrada pelo nº 360 da Rua Pernambucana, passando esta ficha a constituir-se da **MATRÍCULA nº 133.827**.

A Escrevente Autorizada, *Vanessa* (Vanessa Pedro Grangeiro).Prot. Oficial 325.429, em 26 de julho de 2.018. Microfilme nº **284244**

R. 6, em 08 de agosto de 2018.

Conforme Instrumento Particular de Instituição e Especificação do Condomínio datado e assinado em 02 de maio de 2018, com firma reconhecida, registrado sob o nº 16 na matrícula nº 69.993, em cumprimento ao instrumento particular registrado sob os nºs. 3 e 4, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$199.400,00, foi **ATRIBUÍDO** à LETICIA APARECIDA MOREIRA FEITOSA e LUIZ GUSTAVO PEREIRA NACHBAR, já qualificados.

A Escrevente Autorizada, *Vanessa* (Vanessa Pedro Grangeiro).Prot. Oficial 325.429, em 26 de julho de 2.018. Microfilme nº **284244**

CONTINUA NA FICHA

03

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

V

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

133.827

FOLHA

003

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 17 de fevereiro de 2020

CNS 11.152-6

Av. 7, em 17 de fevereiro de 2020.

Conforme Certidão expedida eletronicamente pelo 2º Ofício Cível - Foro Central da Comarca local, em 30 de janeiro de 2020, através do sistema "penhora on line", extraída dos autos da Ação de Execução Civil, ordem n. 1005429-1620198260405, em que **RESERVA TOSCANA**, CNPJ n. 31.320.424/0001-67, move em face dos proprietários **LETICIA APARECIDA MOREIRA FEITOSA** e **LUIZ GUSTAVO PEREIRA NACHBAR**, já qualificados, **os direitos** sobre o imóvel desta matrícula foram **PENHORADOS**, para garantia da dívida de R\$5.868,79, tendo sido nomeada depositária: Leticia Aparecida Moreira Feitosa, já qualificado.

A Substituta do 1º Oficial;

(Drª Carolina de Oliveira Ayub Alves Rodrigues)

Prot. Oficial 351.443, em 30 de janeiro de 2.020. Microfilme nº

3 0 7 0 6 9**Av.08 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 27 de julho de 2026.

Conforme Requerimento de 09 de julho de 2026, fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel matriculado avaliado em R\$211.546,00, nos termos da Lei 9.514/97, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE 53500000381, já qualificada.

Selo digital 111526331000000100550626R

Escrivente Gabriele Dayane Ladeira *Gabriele Dayane Ladeira*

Protocolo 466.184 de 03 de dezembro de 2025.

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO**

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-61º 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.

Ana Cristina Pereira de Oliveira - Escrevente

Ao Oficial:	R\$ 44,20	Para conferir a procedência deste documento
Ao Estado:	R\$12,56	Efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
Ao Reg. Civil:	R\$2,33	O endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Ao IPESP:	R\$8,60	1115263C30000001006188262
Ao Trib. Jus.:	R\$3,03	Protocolo: 466184
Ao ISS:	R\$2,21	Certidão Expedida em 27/07/2026
Ao FEDMP:	R\$2,12	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
TOTAL:	R\$75,05	(NSCGJSP, XVI, 15, 'c')





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4QFSH-K4359-LQLL3-BWU4E

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

Ana Cristina Pereira De Oliveira (CPF ***.737.558-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/4QFSH-K4359-LQLL3-BWU4E>

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

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