1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 110.061 | FOLHA 001 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 12 de setembro de 2014

CNS 11.152-6

IMÓVEL: Um imóvel localizado na Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes, s/nº, Jardim Roberto, nesta cidade e respectivo terreno que tem inicio no ponto 1, localizado no lado direito da Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes com distância de 9,96m, até encontrar o ponto 2. Do ponto 2, deflete à direita e segue pela lateral esquerda do imóvel de quem da avenida olha para o mesmo com ângulo interno de 89°43'52" e distância de 39,71m, até encontrar o ponto 3. Do ponto 3, deflete à esquerda com ângulo interno de 271°13'59" e distância 20,21m, até encontrar o ponto 4, confrontando neste trecho descrito do ponto 3 ao 3A, com imóvel de propriedade de José Selleri Paschoal, e do ponto 3A ao ponto 4, com o imóvel de propriedade de Reginaldo de Araujo. Do ponto 4, deflete à direita com ângulo interno de 88°09'22" e distância de 4,10m, até encontrar o ponto 5. Do ponto 5, deflete à esquerda com ângulo interno de 271°18'45" e distância de 10,09m, até encontrar o ponto 6. Do ponto 6, deflete esquerda com ângulo intertno de 270°51'38" e distância de 3,91, até encontrar o ponto 7, confrontando neste trecho descrito do ponto 4 a ponto 7 com a Matrícula nº 82.832. Do ponto 7, deflete à direita com ângulo interno de 88°00'51" e distância de 9,96m, até encontrar o ponto 8, confrontando a Matrícula nº 60.706. Do ponto 8, deflete à direita com ângulo interno de 91°29'59" e segue pela esquerda do imóvel de quem da Avenida Marechal João Batista Mascarenhas olha para o mesmo com distância de 44,85m, até encontrar o ponto 9, confrontando neste trecho com imóvel de propriedade de Wellington F. Santos e Wedson F. Santos. Do ponto 9, deflete à esquerda com ângulo interno de 55°56"50" e segue pela parte dos fundos do imóvel com distância de 45,87m, até encontrar o ponto 10, confrontando neste trecho com a Matrícula nº 43.961. Do ponto 10, segue ainda pela parte dos fundos com ângulo interno de 182°56'36" e distância de 10,54m, até encontrar o ponto 11, confrontando neste trecho com a Matrícula nº 28.605. Do ponto 11, deflete à direita com ângulo interno de 93º02'15" e distância de 0,73m, até encontrar o ponto 12, confrontando neste trecho com a Matrícula nº 28.606, do ponto 12, deflete à esquerda com ângulo interno de 251°58'47" e distância de 9,72m, até encontrar o ponto 13, confrontando neste trecho descrito do ponto 12 ao ponto 12A com a Matrícula nº 28.606. Do ponto 13, deflete à direita com ângulo interno de 108°01'29" e segue pela direita do imóvel de quem da Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes olha para o mesmo com distância de 7,37m, até encontrar o ponto 14. Do ponto 14, deflete à esquerda e segue ainda pela mesma lateral com ângulo interno de 207°07'49" e distância de 39,84m, até encontrar o ponto 1, inicio desta descrição formando ângulo interno de 90°07'48" com o alinhamento da Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes, confrontando neste trecho com a Praça Maria José da Silveira -

Continua no Verso

MATRÍCULA 110.061 | FOLHA 001

VERSO

Prefeitura Municipal local. A presente descrição perimetral encerra uma área de 1.787,12m².

CADASTRO: 23241.11.87.0013.00.000.01.

PROPRIETÁRIO: Não há.

REGISTROS ANTERIORES: Matrículas nº 69.292 e 69.293, feitas em 26 de agosto de 2002, neste 1° Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,
(Alan de Oliveira).
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro)
Prot. Oficial 266.182, em 29 de agosto de 2014. Microfilme nº 234563

R. 1, em 12 de setembro de 2014.

Conforme Carta de Sentença expedido em 21 de setembro de 2011, Aditamentos expedidos em 24 de fevereiro de 2012 e 27 de janeiro de 2014, devidamente assinados pelo Dr. Wilson Lisboa Ribeiro, MM. Juiz de Direito da 7ª Cível da Comarca local, extraído nos autos da Ação de **USUCAPIÃO**, processo nº 405.01.2007.052714-3, Ordem nº 2180/2007, homologado por sentença em 24 de maio de 2011, transitada em julgado em 20 de julho de 2011, foi declarado o domínio do imóvel desta matrícula, com valor venal de R$71.678,91, ao autor: **JOSE SELLERI PASCHOAL**, brasileiro, comerciante, RG nº 5.473.691-2-SSP/SP, CPF/MF nº 586.553.368-15, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SILVIA REGINA ALVES MONTEIRO PASCHOAL**, brasileira, filha de Nelson Alves Monteiro e de Antonia Ben Monteiro, residentes e domiciliados na Avenida João Batista Mascarenhas de Moraes, nº 1090, Jardim Roberto, nesta cidade.

O Escrevente Autorizado,
(Alan de Oliveira).
Prot. Oficial 266.182, em 29 de agosto de 2014. Microfilme nº 234563

Av. 2, em 13 de julho de 2.022.

Conforme Certidão expedida em 01 de junho de 2.022, extraída da Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada às folhas 283/284 do livro 1261, em 28 de janeiro de 2.022, expedida pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca local, e Certidão de Casamento expedida 25 de junho de 2.022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito da Comarca local, extraída da Matrícula 115022 01 55 1982 2 00056 263 0017145-13, os proprietários **DIVORCIARAM-SE**, conforme Sentença proferida em 15 de outubro de 2.009, transitada em julgado na mesma data.

Continua na Ficha 2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 110.061 | FOLHA 2 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 13 de julho de 2022

CNS 11.152-6

O Escrevente Autorizado,
(Gabriel dos Santos Marostica)
Prot. Oficial 392.586, em 09 de junho de 2.022. Microfilme n. 341563

Av. 3, em 13 de julho de 2.022.
Conforme Certidão da Escritura e Certidão de Casamento mencionadas na averbação n. 2, em virtude do divórcio a coproprietária voltou a assinar o nome de solteira, ou seja, **SILVIA REGINA ALVES MONTEIRO**.
O Escrevente Autorizado,
(Gabriel dos Santos Marostica)
Prot. Oficial 392.586, em 09 de junho de 2.022. Microfilme n. 341563

Av. 4, em 13 de julho de 2.022.
Conforme Certidão da Escritura mencionada na averbação n. 2, e Certidão de Casamento expedida e assinada eletronicamente em 01 de junho de 2.022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Comarca local, extraída da Matrícula 115238 01 55 2022 2 00160 022 0047404 35, a coproprietária Silvia Regina Alves Monteiro **CASOU-SE** sob o regime da separação total de bens, em 05 de março de 2.022, conforme Pacto Antenupcial devidamente registrado sob o n. 4.841, Livro 3 – Registro Auxiliar, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis, com **PEDRO SANCHES ESQUIAVETI**, brasileiro, oficial de manutenção elétrica, RG n. 14.065.862-2-SSP/SP, CPF/MF n. 030.482.058-02.
O Escrevente Autorizado,
(Gabriel dos Santos Marostica)
Prot. Oficial 392.586, em 09 de junho de 2.022. Microfilme n. 341563

Av. 5, em 13 de julho de 2.022.
Conforme Certidão da Escritura mencionada na averbação n. 2, em virtude do casamento averbado sob o n. 4, a coproprietária passou a assinar: **SILVIA REGINA ALVES MONTEIRO ESQUIAVETI**.
O Escrevente Autorizado,
(Gabriel dos Santos Marostica)
Prot. Oficial 392.586, em 09 de junho de 2.022. Microfilme n. 341563

Av. 6, em 13 de julho de 2.022.
Conforme Escritura Pública lavrada às folhas 385/386 do livro 121, em 17 de janeiro de 2.022, expedida pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca local, e Certidão de Casamento expedida e assinada eletronicamente em 01 de junho de 2.022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Presidente

Continua no Verso

MATRÍCULA 110.061 | FOLHA 2

VERSO

Epitácio, Comarca de São Paulo/SP, extraída da Matrícula 114819 01 55 2022 2 00044 196 0011325 90, o coproprietário José Selleri Paschoal **CASOU-SE** sob o regime da separação de bens em 07 de fevereiro de 2.022, conforme Pacto Antenupcial devidamente registrado sob o n. 4.840, Livro 3 – Registro Auxiliar, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis, com **VERA LUANA OLIVEIRA SILVA**, brasileira, técnica em enfermagem, CNH n. 1716433025, Registro n. 06938462539-DETRAN/SP, RG n. 573794777-SSP/SP, CPF/MF n. 742.429.973-53.
O Escrevente Autorizado,
(Gabriel dos Santos Marostica).
Prot. Oficial 392.587, em 09 de junho de 2.022. Microfilme n. 341562

R. 7, em 13 de julho de 2.022.
Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às folhas 357 do livro 1289, em 27 de maio de 2.022, expedida pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca local, os proprietários José Selleri Paschoal, neste ato assistido por sua esposa Vera Luana Oliveira Silva, brasileira, técnica em enfermagem, RG n. 57.379.477-7-SSP/SP, atualmente residentes e domiciliados na Avenida João Batista de Morais, n. 1.010, Jardim Roberto, nesta cidade; e Silvia Regina Alves Monteiro Esquiaveti, brasileira, assistente social, RG n. 13.973.353-SSP/SP, CPF/MF n. 021.624.958-99; neste ato assistida por seu esposo Pedro Sanches Esquiaveti, atualmente residentes e domiciliados na Rua João Finotti, n. 25, Jardim Roberto, nesta cidade, **VENDERAM** o imóvel matriculado pelo valor de R$345.618,67, à **BB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Rua Presidente Castelo Branco, n. 45, Conjunto, n. 907, Centro, nesta cidade, CNPJ/MF n. 07.947.828/0001-09.
O Escrevente Autorizado,
(Gabriel dos Santos Marostica).
Prot. Oficial 392.580, em 09 de junho de 2.022. Microfilme n. 341564

R. 8, 11 de agosto de 2.022.
Conforme Cédula de Crédito Bancário n. 21.0326.606.0000203/10 e Termo de Constituição de Garantia, ambos datados e assinados em 03 de agosto de 2.022, o imóvel desta matrícula foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei n. 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia da dívida assumida pela **emitente:** BB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E

Continua na Ficha 3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 110.061 | FOLHA 3 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 11 de agosto de 2022

CNS 11.152-6

PARTICIPAÇÕES LTDA, no valor de R$915.901,36, referente ao limite de crédito pré-aprovado, que poderá ser utilizado por meio de contratação junto à conta corrente, mediante uma ou mais operações de empréstimo, por solicitação da emitente nos canais eletrônicos da credora, dentro do limite contratado e de acordo com a capacidade de pagamento mensal previamente definida e informada no extrato da conta, e o dia e o mês que serão debitadas as prestações; sendo que sobre cada operação incidirão juros de taxa de 1,80% ao mês taxa balcão; e 1,54% ao mês taxa reduzida, além de IOF e tarifa de contratação, com as demais condições constantes na cédula; tendo como **avalista/fiduciante:** Juliano Balthazar, brasileiro, casado, proprietário de microempresa, RG. n. 30470633-4-SSP/SP, CPF/MF n. 277.275.288-70, residente e domiciliado na Alameda Guapuruvu, n. 115, quadra 04 lote 26, Adalgisa, nesta cidade. Por força de lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando a devedora possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei n. 9.514/97, foi indicado o valor de R$1.013.000,00.
Fernando Napolitano
Escrevente Autorizado
Prot. 395.366, 04 de agosto de 2.022. Microfilme 342764

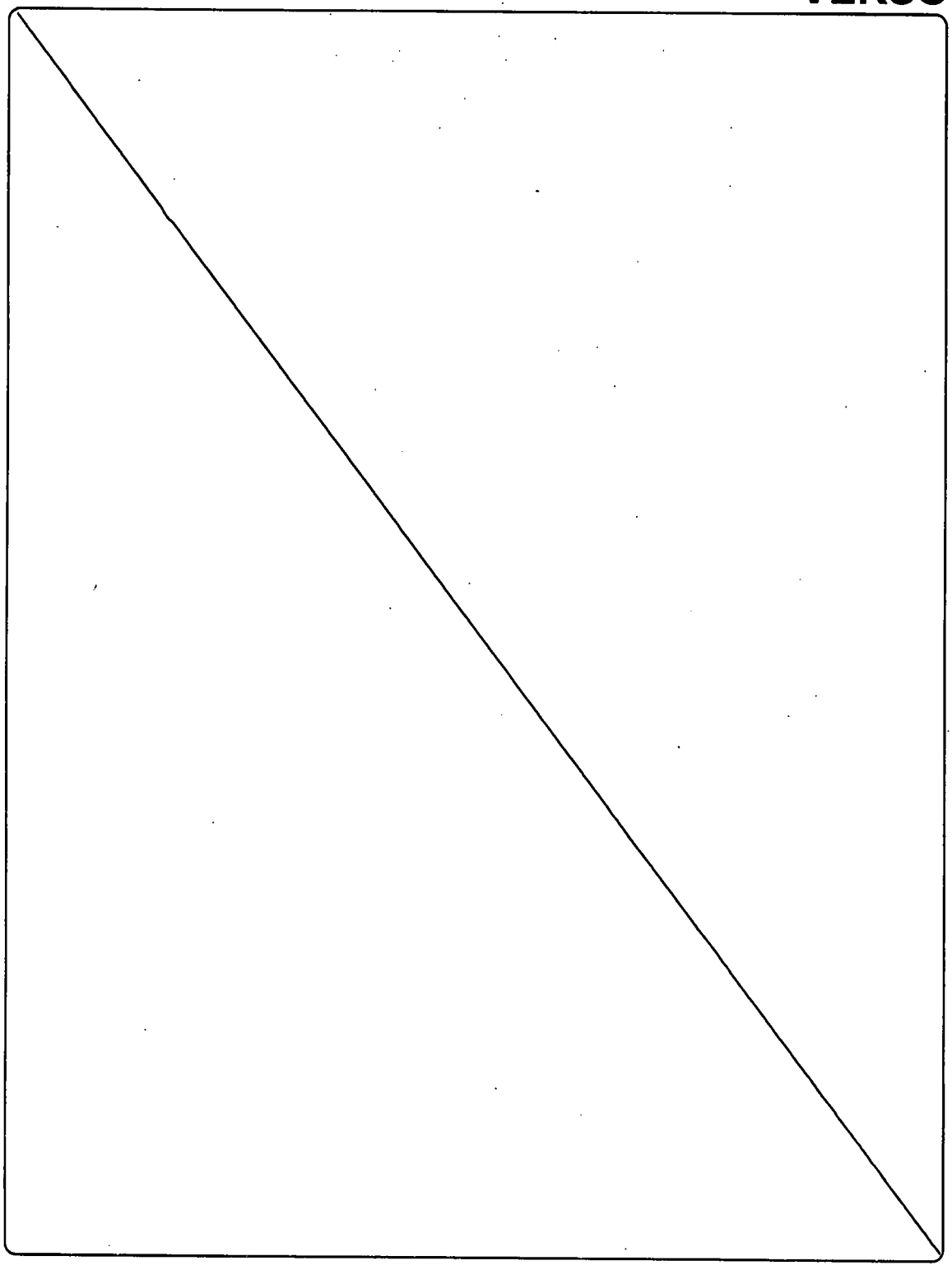
CONTINUA NA FICHA

04

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 110.061 | FOLHA 04 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 09 de setembro de 2024.

CNS 11.152-6

Av.09 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 09 de setembro de 2024.
Conforme Cédula de Crédito Bancário 21.0326.606.0000212/00 e Termo de Constituição de Garantia, ambos assinados em 20 de agosto de 2024; e Termo de Aditamento assinado em 30 de agosto de 2.024, tendo a credora recebido o seu crédito, deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrada sob o n. 8.
Selo digital 1115263310000000071203624Y
Escrevente Rodrigo Rodrigues Rocha
Prenotação 438.836 de 21 de agosto de 2024.

R.10 - **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**
Em 09 de setembro de 2024.
Conforme Cédula de Crédito Bancário, Termo de Constituição de Garantia e Termo de Aditamento supra, o imóvel desta matrícula foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei 9.514/97, resolúvel, transferida a credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida assumida pela emitente: BB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, no valor de R$1.823.635,60, a ser pago por meio de 48 prestações mensais, no valor inicial de R$53.683,71, vencendo-se a primeira delas em 20 de setembro de 2.024 com a taxa de juros mensal pós fixada: taxa de juros balcão de 2,05%; e taxa de juros reduzida de 1,51% e com a taxa de juros anual de 19,70%, com as demais condições constantes na cédula; tendo como avalista: Juliano Balthazar, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, RG 02491027469-DETRAN/SP, CPF 277.275.288-70, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Daniela Império Daudt Balthazar, CPF 277.454.968-02, residentes e domiciliados na Alameda Guapuruvu, 115 980, Adalgisa, nesta cidade.
Valor da garantia fiduciária R$1.013.000,00.
Selo digital 1115263210000000071203724Y
Escrevente Rodrigo Rodrigues Rocha
Prenotação 438.836 de 21 de agosto de 2024.

Av.11 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**
Em 16 de setembro de 2025.
Conforme Requerimento de 19 de agosto de 2025, fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel matriculado avaliado em R$1.013.000,00, nos termos da Lei 9.514/97, a credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada.
Selo digital 1115263310000000088025525F
Escrevente Gabriele Dayane Ladeira

continua no verso

MATRÍCULA	FOLHA
110.061	04

VERSO

Prenotação 454.819 de 26 de maio de 2025.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

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 e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1° da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.996 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. . Osasco, terça-feira, 16 de setembro de 2025.

Claudia Regina Andrioli - Escrevente

Ao Oficial:	R$ 44,20
Ao Estado:	R$12,56
Ao IPESP:	R$8,60
Ao Reg. Civil:	R$2,33
Ao Trib. Jus.:	R$3,03
Ao ISS:	R$0,88
Ao FEDMP:	R$2,12
TOTAL:	R$73,72

Para conferir a procedência deste documento Efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse O endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

1115263C3000000088048025Y

Protocolo: 454819

Certidão Expedida em 16/09/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é valida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, 'c')