

CNM 123810.2.0053889-43

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matricula

53.889

Ficha

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 13 de Novembro de 2020

Matricula: 46807 - Apartamento 1901 Torre 01

Osasco, 13 de novembro de 2020.

Protocolo nº. 119.955 em 06/10/2020.

IMÓVEL: Um Apartamento sob o nº. 1901, em construção, que será localizado no 19º pavimento, da Torre 01, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO" (habitação de interesse social - HIS), e será situado na Avenida Edmundo Amaral, s/nº., no Bairro Jardim Piratininga, em Osasco, Estado de São Paulo, o qual conterá a área privativa de 46,81m²; a área comum de 31,2671m²; a área total de 78,0771m²; e a fração ideal 0,002227249.

CONTRIBUINTES: 23221.42.83.0728.00.000.01 e 23221.42.83.0932.00.000.01 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 35.426.514/0001-98, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE nº 31211510993, com sede na Rua Gonçalves Dias, nº 744, sala 9, Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

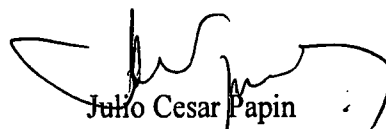
REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 15, feito aos 30/09/2020 e registro nº 16 feito aos 26/10/2020 ambos na matrícula 28.723, registro nº 6, feito aos 30/09/2020, na matrícula 43.967 e registro nº 1 (Incorporação de Condomínio), feito aos 13 de novembro de 2020, na matrícula 46.807 todas deste Registro de Imóveis.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E10000000038368207



Julio Cesar Papin

Oficial Substituto

Av.01 de 13 de novembro de 2020 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo nº. 119.955 em 06/10/2020.

Conforme averbação nº. 2, feita aos 13 de novembro de 2020, na matrícula nº. 46.807 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 "CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO", fica submetida ao regime de afetação, a que se refere o artigo 31-A da Lei 4.591 de 16/12/1.964, com redação dada pelo artigo 53 da Lei 10.931 de 02/08/2004.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E10000000038369205

continua no verso.

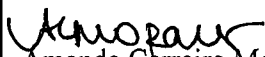
CNM 123810.2.0053889-43

Matrícula	Ficha
53.889	01
	Verso

Av.02 de 15 de fevereiro de 2021 - *Averbação de Remissão de Desmembramento de Contribuinte.*

Protocolo nº. 121.160 em 03/02/2021.

Conforme averbação sob nº 03, feita aos 15 de fevereiro de 2021, na matrícula nº 46.807 deste Registro de Imóveis, e conforme notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedida pela Prefeitura do Município de Osasco - Estado de São Paulo, do exercício de 2021, procedo a presente averbação para constar que foi **desmembrado o contribuinte** do imóvel objeto desta ficha complementar, passando a ter o número: 23221.42.83.0728.00.000.01 (em área maior).



Amanda Carreira Moraes

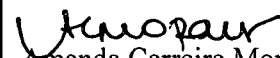
Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E1000000004803521I

Av.03 de 15 de fevereiro de 2021 - *Averbação de Remissão de Número Atual.*

Protocolo nº. 121.160 em 03/02/2021.

Conforme averbação sob nº 04, feita aos 15 de fevereiro de 2021, na matrícula nº 46.807 deste Registro de Imóveis e nos termos do requerimento firmado aos 02/02/2021, pela proprietária e incorporadora EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., já qualificada, e conforme comunicado nº. 01.219/20, expedido aos 14/08/2020, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo, procedo a presente averbação para constar que o condomínio objeto da presente ficha complementar, teve sua numeração oficializada em 28/12/2001; e que o antigo s/nº, passou a ter o nº. **904**, da Avenida Edmundo Amaral.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E1000000004803621G

Av.04 de 31 de agosto de 2022 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo nº. 128.957 em 10/08/2022.

Conforme R.304, feito aos 31 de agosto de 2022, na matrícula nº 46.807 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 08/08/2022, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a proprietária **EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA.**, já qualificada,

continua na ficha 2.

CNM 123810.2.0053889-43

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matricula

53.889

Ficha

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 31 de Agosto de 2022

Matricula: 46807 - Apartamento 1901 Torre 01

representada no ato por seus administradores Regis Guimaraes Campos e Andre Nogueira Martins Del Nero, qualificado no título, **deu em primeira e especial HIPOTECA**, transferível à terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno, e às 151 futuras unidades autônomas integrantes da TORRE 1, o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO", 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 do financiamento no valor total de **R\$ 18.012.970,73**, tendo como objetivo financiar a construção do MÓDULO 2 do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO", composto por 151 unidades residenciais, distribuídas em um bloco (torre 01). Origem dos recursos: SBPE; Prazo de Carência: O prazo de carência do financiamento é de **00 (zero) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra**. Prazo de Amortização: Expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de **24 (vinte e quatro) meses**, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Prazo de Construção: A devedora se obriga a concluir as obras objeto do contrato no prazo de **36 meses**, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. Somente se admitirá a prorrogação do prazo de construção e legalização do empreendimento, não podendo ultrapassar 36 (trinta e seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional. Encargos da devedora e construtora: Durante a fase de construção são devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros à taxa nominal de 4.9559% ao ano, correspondente à taxa de 5.0700 ao ano, somada à remuneração adicional dos depósitos de poupança na data de aniversário deste contrato acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente; Por livre negociação entre as partes, segundo enquadramento nas bandas de relacionamento com a CAIXA, é concedido **um redutor à taxa de juros de balcão** definida no contrato, passando esta a ser de 3.5129% a.a. (nominal) e de 3.5700% a.a. (efetiva). Compareceram no instrumento na qualidade de **FIADORES**: 1) EMCCAMP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., e 2) EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.; e **CONSTRUTORA**: EMCCAMP RESIDENCIAL S.A., todos qualificados no título. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do art. 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 38.107.000,00. Demais cláusulas e condições constantes do título. **Valor da hipoteca correspondente a cada futura unidade autônoma: R\$ 119.291,19.**

continua no verso.

CNM 123810.2.0053889-43

Matrícula

53.889

Ficha

02

Verso



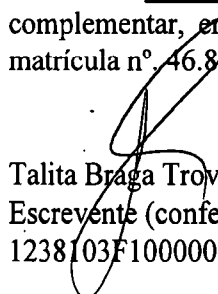
Julia de Sá Costa
Auxiliar de Escrevente (redigiu)
1238103F1000000011972822Z



Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto (conferiu)

Av.05 de 18 de janeiro de 2023 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*
Protocolo nº. 131.067 em 11/01/2023.

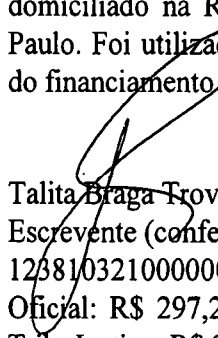
Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da remissão de hipoteca** averbada sob o nº 04, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o nº. 393, na matrícula nº. 46.807 deste Registro de Imóveis.



Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103F1000000013325323G

R.06 de 18 de janeiro de 2023 - *Registro de Compra e Venda.*
Protocolo nº. 131.067 em 11/01/2023.

Nos termos do instrumento particular, nº. 1.7877.0211947-0, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 28/12/2022, a proprietária EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 16.760,05, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 253.000,00 à **PHILLIPE CAVALCANTI FONTES WICHROWSKI**, brasileiro, solteiro, tecnólogo, nascido em 06/11/1998, RG nº 327953683, CPF nº 144.408.567-05, residente e domiciliado na Rua Martin Pescador, nº 21, Aliança, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 25.300,00 de recursos próprios e R\$ 227.700,00 valor do financiamento concedido, dentro do SFH, com recursos do SBPE.



Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103210000000133254234
Oficial: R\$ 297,21 Estado: R\$ 84,47 Secretaria da Fazenda: R\$ 57,81 Reg.Civil: R\$ 15,64
Trib. Justiça: R\$ 20,40 Ministério Público: R\$ 14,26 ISS: R\$ 05,94.

R.07 de 18 de janeiro de 2023 - *Registro de Alienação Fiduciária.*

continua na ficha 3.

CNM 123810.2.0053889-43

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

53.889

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 18 de Janeiro de 2023

Matrícula: 46807 - Apartamento 1901 Torre 01

Protocolo nº. 131.067 em 11/01/2023.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.06, o proprietário PHILLIPE CAVALCANTI FONTES WICHROWSKI, já qualificado, deu a fração ideal do terreno objeto desta ficha complementar, em garantia de ALIENACÃO 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\$ 227.700,00, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 420 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 25/01/2023, no valor de R\$ 2.244,33 (taxa de juros balcão) ou R\$ 2.219,78 (taxa de juros reduzida), e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: SAC. Taxa de Juros Balcão: nominal de 8.6395% a.a. e 0.7176% a.m. e efetiva de 8.9900% a.a. e 0.7200% a.m. ou Taxa de Juros Reduzida: nominal de 8.5101% a.a. e 0.7069% a.m. e efetiva de 8.8500% a.a. e 0.7092% a.m. Prazo de Carência: 30 dias. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 253.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título.

Talita Braga Trovo

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103210000000133255232

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.08 de 18 de janeiro de 2023 - *Averbação de Desdobramento de Posse.*

Protocolo nº. 131.067 em 11/01/2023.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.06, procedo a presente averbação para constar o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.

Talita Braga Trovo

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000013325623Y

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.

Av.09 de 14 de fevereiro de 2024 - *Averbação de Conclusão de Construção.*

Protocolo nº. 136.556 em 10/01/2024.

continua no verso.

CNM 123810.2.0053889-43

Matrícula 53.889	Ficha 03 Verso
----------------------------	-----------------------------

Nos termos do requerimento assinado aos 04/12/2023, em São Paulo, Estado de São Paulo, e conforme instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio, assinado aos 08/01/2024, ambos pela proprietária e insituidora EMCCAMP INCORPORAÇÃO OSASCO SPE LTDA., já qualificada, na pessoa de seu administrador André Nogueira Martins Del Nero e de sua procuradora Flavia Lina Doi, ambos qualificados no título, e conforme Habite-se - Certificado de Conclusão nº. 641/2023, expedido aos 29/11/2023, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo - Processo nº. 22931/2022, procedo a presente averbação para constar que **foi concluída a construção** do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VILLA PARK OSASCO**", situado na **Avenida Edmundo Amaral, nº 904**, no Bairro Jardim Piratininga, em Osasco, Estado de São Paulo, conforme construção averbada sob o nº 457, bem como, a Instituição e Especificação do referido condomínio, foi registrada sob nº. 458, ambas aos 14 de fevereiro de 2024, na matrícula nº. 46.807 deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a obter o nº. 53.889 de matrícula.**


Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103310000000005630247

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.

R.10 de 14 de fevereiro de 2024 - *Registro de Atribuição de Unidade.*

Protocolo nº. 136.556 em 10/01/2024.

Nos termos do mesmo requerimento mencionado na Av.09 desta matrícula, e conforme instituição e especificação de condomínio registrada sob o número 458, na matrícula 46.807 deste Registro de Imóveis, procedo o presente registro para constar que **fica atribuído** o apartamento objeto da presente matrícula, à **PHILLIPE CAVALCANTI FONTES WICHROWSKI**, já qualificado, pelo valor de R\$ 236.239,95.


Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103210000000006077242

Oficial: R\$ 702,79 Estado: R\$ 199,74 Secretaria da Fazenda: R\$ 136,71 Reg.Civil: R\$ 36,99 Trib. Justiça: R\$ 48,23 Ministério Público: R\$ 33,73 ISS: R\$ 14,05.

Av.11 de 14 de fevereiro de 2024 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo nº. 136.556 em 10/01/2024.

Nos termos do mesmo requerimento mencionado na Av.09, procedo a presente averbação para

continua na ficha 4.

CNM 123810.2.0053889-43
CNM 123810.2.0053889-43

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

53.889

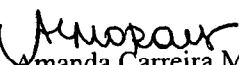
Ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 14 de Fevereiro de 2024

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. 460, na matrícula nº. 46.807 deste Registro de Imóveis.



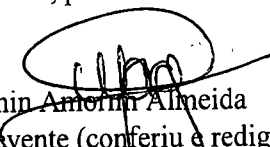
Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103E1000000006527249

Av.12 de 15 de janeiro de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*
Protocolo nº. 142.965 em 05/02/2025.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária adiante mencionado 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 foi **desmembrado o contribuinte** do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 23221.42.83.0728.01.144.01 (CEP: 06230-150).



Yasmin Amorim Almeida

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000023926826G

Oficial: R\$ 23,14 Estado: R\$ 06,58 Secretaria da Fazenda: R\$ 04,50 Reg.Civil: R\$ 01,22 Trib. Justiça: R\$ 01,59 Ministério Público: R\$ 01,11 ISS: R\$ 00,46.

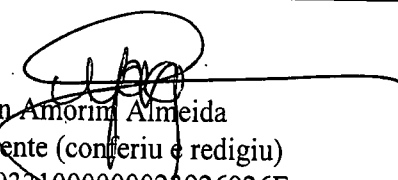
Av.13 de 15 de janeiro de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*
Protocolo nº. 142.965 em 05/02/2025.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária, datado aos 22/10/2025, (protocolo eletrônico: IN01328092C, em 05/02/2025), feito pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo em vista que foi procedida a intimação do devedore PHILLIPE CAVALCANTI FONTES WICHROWSK, conforme editais publicados nos dias 31 de julho, 01 e 04 de agosto de 2025, 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, feito pela fiduciária, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, feito por intermédio da guia nº. 006241/2025, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 263.197,40 (Valor Base do ITBI: R\$ 263.197,40; Valor Venal - 2025 - R\$ 100.600,00).

continua no verso.

CNM 123810.2.0053889-43
CNM 123810.2.0053889-43

Matrícula 53.889	Ficha 04 Verso
----------------------------	-----------------------------


Yasmin Amorim Almeida
Escrevente (conferiu e redigiu)
123810331000000023926926E

Oficial: R\$ 400,73 Estado: R\$ 113,89 Secretaria da Fazenda: R\$ 77,95 Reg.Civil: R\$ 21,09
Trib. Justiça: R\$ 27,50 Ministério Público: R\$ 19,23 ISS: R\$ 08,01.

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, quinta-feira, 15 de janeiro de 2026.

Yasmin Amorim Almeida
Escrevente

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

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

Selo Digital:

1238103C300000002392782

6V



EMOLUMENTOS:	R\$ 19,90
ESTADO:	R\$ 5,66
SEC. FAZENDA:	R\$ 3,87
REG. CIVIL:	R\$ 1,05
T.J.:	R\$ 1,37
MP:	R\$ 0,96
ISSQN:	R\$ 0,40
TOTAL:	R\$ 33,21

(selos e contribuições recolhidos por verba).



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: N28LF-ZA263-Y5WJ2-62GNC

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/N28LF-ZA263-Y5WJ2-62GNC>

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

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