

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

24.087

FOLHA

01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras, desmembrada de uma área maior, situada nesta cidade de Osasco - São Paulo, constituída por um sítio de nº 37, com as seguintes medidas e confrontações: O sítio nº 37, começa em um ponto situado à margem esquerda da Estrada Hungria, distante 485,50m. da bifurcação formada pela Estrada Hungria e pela Estrada de Italia; desse ponto fazendo frente para a Estrada Hungria e seguindo as sinuosidades da estrada mede primeiro 36,00m., em reta até um marco; depois mais 13,00m. em curva até outro marco e finalmente mede 20,50m. até o marco, devisa com o sítio 36, totalizando de frente para referida estrada de Hungria, 69,50m.; daí deflete à esquerda, dividindo com o sítio nº 36 segue em linha reta a distância de 147,00m. atravessando a estrada da Italia até encontrar o córrego Cachoeira de João Lourenço no exato ponto em que nesta de sagua um córrego nascido dentro da área maior; desse ponto, deflete à esquerda e segue pela margem esquerda do córrego João Lourenço, numa distância de 44,50m. até um marco, confinando com terrenos de dona Joaquina de Paiva ou sucessores; daí deflete à esquerda e segue em reta à distância de 178,00m. atravessando novamente a estrada da Italia até atingir a estrada da Hungria, no ponto onde principiaram essas divisas, confinando com o sítio nº 38 e enfeixando uma área de 8,530,00m²., como a linha divisória atravessa a estrada da Italia, esse sítio é composto por duas partes uma entre a estrada da Hungria e a da Italia; e outra fazendo frente para a estrada da Italia, entre esta e o córrego Cachoeira de São Lourenço.

CONTRIBUINTE: 24461-62-07-3142-00-000 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: OSWALDO DE MARIZ MAIA, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado na Rua Theodoro Sampaio nº 1.812 - Apto 51 - São Paulo - Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 2.801 da 1ª Circunscrição Imobiliária de Osasco - São Paulo.


Escrivente Autorizado

--*-*-*-*-*-*-*-*

- segue no verso -

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

24.087

FOLHA

02F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

R.3 de 13 de dezembro de 2007.

Nos termos da cédula de crédito bancário, emitida aos 01/10/2007, por PAREZZI COMÉRCIO E CONFECÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF. nº. 65.542.862/0001-91, com endereço na Rua Oscar Freire, nº. 861, Cerqueira Cesar, São Paulo - SP, na pessoa de sua representante legal Debora Avedikian, figurando como co-devedores 1) MONICA AVEDIKIAN MOSCOFIAN, CPF/MF. nº. 103.226.668-64, residente e domiciliada na Rua Suzano, nº. 116, Jardim Europa, São Paulo - SP; e 2) DEBORAH AVEDIKIAN, CPF/MF. nº. 113.237.498-70, residente e domiciliada na Rua Suzano, nº. 116, Jardim Europa, São Paulo - SP. A proprietária OBRASUL - CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA, já qualificada, deu o imóvel em garantia de alienação fiduciária ao credor BANCO ABN AMRO REAL S/A, inscrito no CNPJ/MF. nº. 33.066.408/0001-15, com sede em São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.374, 3º andar, em garantia da dívida de R\$ 1.500.000,00 (valor para este imóvel e para os imóveis matriculados sob os nºs. 17.265, 17.274, 17.275, 17.276, 17.277, 17.278, 17.279, 17.280, 17.281, 17.282, 17.283, 17.289, 24.088 e 24.156), contraída entre a emitente PAREZZI COMÉRCIO E CONFECÇÕES LTDA e o credor BANCO ABN AMRO REAL S/A. A emitente promete pagar ao BANCO ou a sua ordem, em moeda corrente nacional, o valor da dívida referida, acrescido de juros de 18,2% a.a. (efetiva), conforme cronograma de pagamento estabelecido a seguir, reconhecendo a presente dívida como líquida, certa e exigível nas datas de vencimento previstas na cédula:

Cronograma de pagamento:

| Data de vencimento | Parcela de principal (R\$) | Parcela de juros (R\$) |
|--------------------|----------------------------|------------------------|
| 31/10/2007 | 0,00 | 21.047,29 |
| 30/11/2007 | 0,00 | 21.047,29 |
| 31/12/2007 | 0,00 | 21.753,93 |
| 29/01/2008 | 48.896,69 | 20.340,97 |
| 28/02/2008 | 48.876,47 | 20.361,19 |
| 31/03/2008 | 48.240,82 | 20.996,84 |
| 28/04/2008 | 51.513,99 | 17.723,67 |
| 28/05/2008 | 50.961,99 | 18.275,67 |
| 27/06/2008 | 51.677,07 | 17.560,59 |
| 28/07/2008 | 51.836,94 | 17.400,72 |
| 26/08/2008 | 53.670,09 | 15.567,57 |
| 25/09/2008 | 53.882,60 | 15.355,06 |
| 27/10/2008 | 53.658,14 | 15.579,52 |
| 24/11/2008 | 56.320,65 | 12.917,01 |
| 24/12/2008 | 56.181,82 | 13.055,84 |
| 23/01/2009 | 56.970,14 | 12.267,52 |
| 25/02/2009 | 56.613,89 | 12.623,77 |
| 24/03/2009 | 59.637,98 | 9.599,68 |

- segue no verso -

MATRÍCULA

24.087

VERSO

02V

| | | |
|------------|-----------|----------|
| 23/04/2009 | 59.400,71 | 9.836,95 |
| 25/05/2009 | 59.629,49 | 9.608,17 |
| 22/06/2009 | 61.618,88 | 7.618,78 |
| 22/07/2009 | 61.935,49 | 7.302,17 |
| 21/08/2009 | 62.804,54 | 6.433,12 |
| 21/09/2009 | 63.499,39 | 5.738,27 |
| 20/10/2009 | 64.733,19 | 4.504,47 |
| 19/11/2009 | 65.485,08 | 3.752,58 |
| 21/12/2009 | 66.213,62 | 3.024,04 |
| 18/01/2010 | 67.460,82 | 1.776,84 |
| 17/02/2010 | 68.279,58 | 958,07 |

Para assegurar o pagamento das obrigações da cédula é constituída em favor do BANCO a garantia de alienação fiduciária, cujo objeto é a presente matrícula, instrumentalizada em documentos apartados, os quais farão parte integrante da cédula. Demais cláusulas e condições constam no título.

Edilma do Nascimento Melo

Edilma do Nascimento Melo

(redigiu)

Oficial:R\$ 611,99 Estado:R\$ 173,93 Carteira:R\$ 128,84 Reg.Civil:R\$ 32,21
Trib.Juizica:R\$ 32,21

Vivian Berti Fernandes

Vivian Berti Fernandes

Escrevente Autorizada (conferiu)

Av.4 de 13 de dezembro de 2007.

Protocolo nº. 65.179 em 06/12/2007.

Nos termos da cédula de crédito bancário já mencionada, consta o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Edilma do Nascimento Melo

Edilma do Nascimento Melo

(redigiu)

Vivian Berti Fernandes

Vivian Berti Fernandes

Escrevente Autorizada (conferiu)

Priscila Vieira

Priscila Vieira

F. 1.412

Oficial Substituta

Oficial:R\$ 8,89 Estado:R\$ 2,53 Carteira:R\$ 1,87 Reg.Civil:R\$ 0,47 Trib.Juizica:R\$ 0,47

Av.5 de 17 de abril de 2009 - Averbação de Cancelamento de Alienação Fiduciária.

Protocolo nº. 69.373 em 23/03/2009.

Nos termos do requerimento assinado aos 09/01/2009 pelo BANCO ABN AMRO REAL

Continua na ficha 03F.

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

24.087

FOLHA

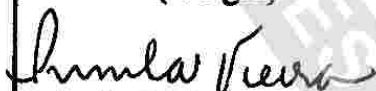
03F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

S/A, já qualificado, na pessoa de seus procuradores Jane Nalesso e José Paulo de Freitas, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o n.º 3, bem como a averbação sob o n.º 4.


Edilma do Nascimento Melo
(redigiu)


Vivian Berti Fernandes
Escrevente Autorizada (conferiu)


Priscila Vieira

F.1499

Oficial Substituta

Oficial:R\$ 164,34 Estado:R\$ 46,71 Carteira:R\$ 34,60 Reg.Civil:R\$ 8,65 Trib.Justiça:R\$ 8,65

Av.6 de 28 de julho de 2010 - *Averbação de Contribuinte.*

Nos termos da escritura adiante mencionada e conforme carnê de notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedido pela P.M.O/SP do exercício de 2010, procedo a presente averbação para constar que o número atual do contribuinte do imóvel é 24461.62.07.3142.00.000.01 (em área maior).


Patricia Lemes da Silva
Escrevente Autorizada (conferiu)

Oficial:R\$ 10,26 Estado:R\$ 2,92 Carteira:R\$ 2,16 Reg.Civil:R\$ 0,54 Trib.Justiça:R\$ 0,54

R.7 de 28 de julho de 2010 - *Registro de Hipoteca.*

Protocolo n.º 74.529 em 08/07/2010.

Nos termos da escritura de convênio de limite rotativo de crédito com garantia hipotecária, lavrada em 07/07/2010 às fls. 351, do livro 2631, do 26º Tabelionato de Notas de São Paulo - Estado de São Paulo, a proprietária OBRASUL CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA, já qualificada, designada como garantidora, representada no ato por suas únicas sócias Mônica Avedikian Moscofian e Deborah Avedikian, qualificadas no título, deu o imóvel em garantia de hipoteca de 1º grau ao credor ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itáusa, em São Paulo - Estado de São Paulo, designado ITAÚ UNIBANCO, representado no ato por suas procuradoras Cláudia Pires Borges de Almeida e Adriana Pedroso Ribeiro, qualificadas no título. O Itaú Unibanco poderá conceder à PAREZZI COMÉRCIO E CONFECÇÕES LTDA, já qualificada, com sede na Rua Suzano, n.º 116, Jardim Paulista, São Paulo - Estado de São Paulo, designada simplesmente Cliente, no ato representada por

Continua no verso.

MATRÍCULA

24.087

VERSO

03V

suas únicas sócias Mônica Avedikian Moscofian e Deborah Avedikian, qualificadas no título, créditos em geral, até o valor limite global de R\$ 1.105.000,00, doravante denominado Limite de Crédito, que será utilizado de uma só vez ou em parcelas, em até 120 meses a partir da data de registro do convênio, representado por operações de crédito individualizadas ("Operação de Crédito" ou em conjunto "Operações de Crédito") permanecendo inalterada e íntegra a garantia hipotecária constituída nos termos do convênio, até a liquidação total de todos os valores utilizados decorrentes das Operações de Crédito. O Limite de Crédito será reduzido pelos valores utilizados pela Cliente através de Operações de Crédito e pelos encargos remuneratórios ou moratórios incidentes sobre as referidas Operações de Crédito, conforme condições estabelecidas em cada um dos instrumentos que formalizam as Operações de Crédito, sendo recomposto no montante dos pagamentos efetuados pela Cliente. A utilização do Limite de Crédito dar-se-á mediante instrumentos individualizados, a serem celebrados entre a Cliente e o Itaú Unibanco, inclusive relativos a composições de dívidas, adiantamento sobre contratos de câmbio e operações de repasse de empréstimo externo, vinculados ao convênio, ou mediante a assunção, pela cliente, de obrigações através de endosso, aval, fiança, ou adiantamento a depositante, ou qualquer outra obrigação, inclusive oriunda de débito decorrente de fiança prestada pelo Itaú Unibanco à Cliente, e terão encargos especificados em cada operação, obedecendo às seguintes taxas máximas. Nas operações prefixadas, os juros não excederão à taxa de 5,92% ao mês, correspondentes à taxa de 99,40% ao ano. Nas operações pós-fixadas, os encargos não excederão a juros de CDI + 1,0% ao mês, correspondentes à taxa de CDI + 12,00% ao ano, acrescidos, se permitido pela legislação, correção monetária com base no percentual de variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas, ou, na sua falta, no IGP-DI (Índice Geral de Preços, Disponibilidade Interna), publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas, ou, na sua falta, do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP - Universidade de São Paulo. Nas operações contratadas com encargos pós-fixados baseados na variação da taxa DI-Over Cetip, os encargos não excederão à taxa de juros de 5,92% ao mês, correspondente à taxa de 99,40% ao ano, acrescida da variação da referida taxa DI-Over Cetip no período. Entende-se por taxa DI-Over Cetip a taxa de juros calculada e divulgada regularmente pela CETIP, de conhecimento público, apurada com base na taxa média das operações de depósitos interfinanceiros pré-fixados, pactuadas por um dia, entre instituições financeiras que não integram um mesmo conglomerado financeiro, registradas e liquidadas na CETIP. Nas operações sobre adiantamento de contrato de câmbio, os encargos não excederão a 20,00% ao ano acrescidos da variação cambial. Nas operações de repasse de empréstimo externo em dólar dos Estados Unidos da América, os encargos não excederão a juros de 5,92% ao mês, correspondente à taxa de 99,40% ao ano acrescidos da variação cambial no período. Sempre que as taxas de mercado financeiro atingirem 100% dos limites máximos acima

Continua na ficha 04 F

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

24.087


FOLHA

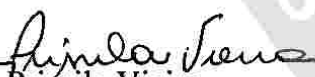
04F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

mencionados, o que será informado pelo Itaú Unibanco a Cliente, as partes retificarão o convênio para estabelecer novas condições e limites máximos. A Garantidora só poderá alienar ou onerar o imóvel hipotecado com a concordância, por escrito, do Itaú Unibanco. Avaliação do Imóvel: R\$ 900.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título.


Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Habilitada (redigiu)


Patricia Lemes da Silva
Escrevente Autorizada (conferiu)


Priscila Vieira
Oficial Substituta

F.1611

Oficial:R\$ 1.767,11 Estado:R\$ 502,23 Carteira:R\$ 372,02 Reg.Civil:R\$ 93,01
Trib.Juстиça:R\$ 93,01

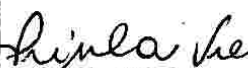
Av.8 de 23 de setembro de 2011 - *Averbação Premonitória.*

Protocolo n.º 81.907 em 26/08/2011.

Atendendo ao requerimento datado de 24/08/2011, assinado pela ZFAC COMERCIAL LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º. 08.049.647/0001-10, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º. 2601, conjunto 41, Jardim Paulistano, São Paulo - Estado de São Paulo, nas pessoas de seus representantes legais; e pela certidão expedida aos 22/08/2011, pelo Juízo de Direito do Distribuidor Cível do Fórum Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo, procedo a presente averbação para constar que foi distribuída no dia 22/08/2011, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n.º. 583.00.2011.181419-6/000000-000, à 19ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo, em que são partes: ZFAC COMERCIAL LTDA, já qualificada (exequente); e PAREZZI COMÉRCIO E CONFECÇÕES LTDA e OBRASUL CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA, já qualificadas (executados), cujo valor da causa é de R\$ 34.509,18.


Amanda Carreira
Escrevente Habilitada (conferiu)


Paloma de Lima Guimarães de Almeida
Escrevente Habilitada (conferiu)


Priscila Vieira
Oficial Substituta

F.1802

Oficial:R\$ 10,91 Estado:R\$ 3,10 Carteira:R\$ 2,30 Reg.Civil:R\$ 0,57 Trib.Juстиça:R\$ 0,57

continua no verso.

Matrícula

24.087

Ficha

04

Verso

Av.09 de 30 de dezembro de 2021 - *Averbação de Penhora.*

Protocolo nº. 125.087 em 29/11/2021.

Nos termos da certidão de penhora expedida aos 26/11/2021, às 18:00:35, pelo Juízo de Direito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (protocolo de penhora online nº. PH000395145), extraída dos autos da ação: Execução Civil (Processo nº. 0135901-14.2012.8.26.0100), na qual consta como exequente: LUMATEX EMPREENDIMENTOS & PARTICIPACOES - EIRELI, CNPJ nº 10.199.063/0001-72, e como executados: 1) OBRASUL CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA., CNPJ nº 47.219.258/0001-47, 2) PAREZZI COMERCIO E CONFECOES LTDA., CNPJ nº 65.542.862/0001-91, 3) MONICA AVEDIKIAN MOSCOFIAN, CPF nº 103.226.668-64, e 4) DEBORAH AVEDIKIAN, CPF nº 113.237.498-70, procedo a presente averbação para constar que **foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula**, para a garantia da dívida de R\$ 2.313.122,93 (incluindo os imóveis objetos das matrículas nºs 17.275, 17.276, 17.277, 17.278, 17.279, 17.280, 17.281, 17.282, 17.283, 17.274, 24.088 e 24.156), tendo sido nomeado como fiel depositário **OBRASUL CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA.**, já qualificado. Título analisado pelo Escrevente Reinaldo da Silva Franca.



~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

123810331000000008284821F

Oficial: R\$ 231,27 Estado: R\$ 65,73 Secretaria da Fazenda: R\$ 44,98 Reg.Civil: R\$ 12,17
Trib. Justiça: R\$ 15,87 Ministério Público: R\$ 11,10 ISS: R\$ 4,62.