CNM 123810.2.0051644-85

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula	Ficha	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
51.644	01	CNS - 12381-0 Osasco, 28 de Agosto de 2020

Matrícula: 311 - Apartamento 905 Ala A

Osasco, 28 de agosto de 2020.
Protocolo nº. 118.848 em 01/07/2020.
IMÓVEL: **Um Apartamento sob o nº. 905**, em construção, que será localizado no 9° Pavimento, da Ala A, do empreendimento denominado **"VIA ROVAI"** (**habitação de interesse social - HIS**), e será situado na Rua André Rovai, nº. 366, em Osasco, Estado de São Paulo, o qual conterá a área **privativa de 24,180m²** totalmente coberta; a área **comum de 9,227m²**, sendo 7,253m² de área comum coberta/edificada e 1,974m² de área comum descoberta; **totalizando 33,407m²**; correspondendo-lhe a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de **0,0021920**. A futura unidade autônoma não terá direito ao uso de vaga de garagem.

CONTRIBUINTES: 23224.11.15.0186.00.000.01 e 23224.11.15.0227.00.000.01 (ambos em área maior).

PROPRIETÁRIA: **PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.349.804/0001-12, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 35.235.590.681, com sede na Praça da Sé, nº 399, Sala 102, Bairro Sé, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 41, feito aos 01/07/2020 e registro nº 44 (Incorporação de Condonmínio), feito aos 28 de agosto de 2020, ambos na matrícula 311 deste Registro de Imóveis.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)

Reinaldo da Silva Franca
Escrevente (conferiu)

Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto
1238103E1000000002945220J

Av. 01 de 28 de agosto de 2020 - *Averbação de Remissão.*
Protocolo nº. 118.848 em 01/07/2020.
Conforme averbação nº. 45, feita aos 28 de agosto de 2020, na matrícula nº. 311 deste Registro de Imóveis, procedo a presente averbação para constar que a incorporação de condomínio registrada sob nº. 44 na referida matrícula, do empreendimento imobiliário denominado "VIA ROVAI", fica submetida ao **regime de afetação**, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão

continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.

CNM 123810.2.0051644-85

Matrícula 51.644 | Ficha 01 Verso

apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, sendo certo que, após cumprida essa função, os bens afetados ou seus remanescentes retornarão ao patrimônio geral da proprietária e incoporadora, nos termos do artigo 31-A da Lei 4.591 de 16/12/1.964, acrescentado pela Lei 10.931 de 02/08/2004.

Amanda Carreira Moraes
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103E1000000002945320H

Reinaldo da Silva França
Escrevente (conferiu)

Av.02 de 16 de julho de 2021 - *Averbação de Remissão.*
Protocolo nº. 122.962 em 29/06/2021.
Conforme registro nº. 48 feito nesta data, na matrícula nº. 311 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 23/06/2021, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a proprietária **PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMÓBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, representada no ato por seu administrador Jean Paul Cutrona, qualificado no título, **deu** o terreno e 100% das frações ideais, bem como as futuras benfeitorias, correspondentes ás 465 unidades que integram o empreendimento denominado "VIA ROVAI", **em primeira e especial HIPOTECA**, 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 crédito no valor total de **R$ 28.507.095,51**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário denominado "VIA ROVAI", composto de 465 unidades, situado na Rua André Rovai, nº. 366, registrado sob o nº 44 nesta matrícula. Origem dos recursos: SBPE. Prazo de Carência: O prazo de carência do instrumento de financiamento é de **12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do termino da obra**, assim comprovado pela credora, a partir da liberação da última parcela do financiamento. 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 até **36 (trinta e seis) meses**, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, seguindo o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1° e 12° mês do prazo de amortização; b) Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13° e 24°, mês do prazo de amortização;

continua na ficha 2.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.

Matrícula: 311 - Apartamento 905 Ala A

e c) Original + 45% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º e 36º, mês do prazo de amortização; e d) No caso de dilação de prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. Prazo de Construção: A devedora se obriga a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de **24 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: Sobre o saldo devedor incidirá o encargo financeiro correspondente a 142.00% da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos Interbancários). **FIADORES:** 1) BP8 BANCO DE PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA; 2) BANCO DE PROJETOS CONSTRUÇÕES LTDA; e **CONSTRUTORA:** BANCO DE PROJETOS CONTRUÇÕES LTDA. Sendo todos qualificados no título. Valor da Garantia Hipotecária: R$ 62.439.757,20. Com demais cláusulas e condições constantes do título. **Valor da hipoteca correspondente à cada uma das futuras unidades autônomas: R$ 61.305,58**.

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu e redigiu)
1238103F1000000006388721S

Av.03 de 04 de fevereiro de 2022 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*
Protocolo nº. 125.856 em 21/01/2022.
Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da remissão de hipoteca** averbada sob o nº 02, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o nº. 178, na matrícula nº. 311 deste Registro de Imóveis.

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)
1238103F1000000008609822W

R.04 de 04 de fevereiro de 2022 - *Registro de Compra e Venda.*
Protocolo nº. 125.856 em 21/01/2022.
Nos termos do instrumento particular, nº. 8.7877.1313392-2, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 10/01/2022, a proprietária PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno** objeto

continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.

CNM 123810.2.0051644-85

Matrícula 51.644 | Ficha 02 Verso

desta ficha complementar pelo valor de R$ 7.824,69, que juntamente com a construção totaliza o valor de R$ 148.219,50 à **MARCELA BARBOSA DA SILVA**, brasileira, solteira, supervisora inspetora e agente de compras e vendas, nascida em 11/10/1992, RG nº 49114944X-SSP/SP, CPF nº 412.538.888-17, residente e domiciliada na Rua Esmeraldo Vieira Malagueta, nº 283, casa 5, Baronesa, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R$ 11.014,50 de recursos próprios, R$ 13.000,00 recursos da conta vinculada do FGTS da compradora, R$ 5.842,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R$ 118.363,00 valor do financiamento, dentro do SFH, com recursos do FGTS/União, concedido no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela. .

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)
1238103210000000008609922K
Oficial: R$ 186,92 Estado: R$ 53,12 Secretaria da Fazenda: R$ 36,36 Reg.Civil: R$ 9,84 Trib. Justiça: R$ 12,83 Ministério Público: R$ 8,97 ISS: R$ 3,74.

R.05 de 04 de fevereiro de 2022 - *Registro de Alienação Fiduciária.*
Protocolo nº. 125.856 em 21/01/2022.
Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.04, a proprietária MARCELA BARBOSA DA SILVA, já qualificada, deu **a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar, em garantia de **ALIENAÇÃO 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$ 118.363,00, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 11/02/2022, no valor de R$ 661,15 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros: nominal de 5,00% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Valor da Garantia Fiduciária: R$ 177.863,40. Demais cláusulas e condições constam no título.

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)
1238103210000000086100229
Oficial: R$ 479,95 Estado: R$ 136,41 Secretaria da Fazenda: R$ 93,36 Reg.Civil: R$ 25,26 Trib. Justiça: R$ 32,94 Ministério Público: R$ 23,04 ISS: R$ 9,60.

Av.06 de 04 de fevereiro de 2022 - *Averbação de Desdobramento de Posse.*

continua na ficha 3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.

CNM 123810.2.0051644-85

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula 51.644 | Ficha 03 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS - 12381-0 | Osasco, 4 de Fevereiro de 2022

Matrícula: 311 - Apartamento 905 Ala A

Protocolo nº. 125.856 em 21/01/2022.
Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.04, procedo a presente averbação para constar o **desdobramento da posse**, tornando-se a fiduciante possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.

Rebeca Nunes Cardoso
Auxiliar de Escrevente (redigiu)
12381033100000000086101225

Talita Braga Trovo
Escrevente (conferiu)

Oficial: R$ 19,98 Estado: R$ 5,68 Secretaria da Fazenda: R$ 3,89 Reg.Civil: R$ 1,05 Trib. Justiça: R$ 1,37 Ministério Público: R$ 0,96 ISS: R$ 0,40.

Av.07 de 17 de fevereiro de 2023 - *Averbação de Remissão.*
Protocolo nº. 131.346 em 03/02/2023.
Procedo a remissão da averbação nº 361, feita aos 17 de fevereiro de 2023, na matrícula 311 deste Registro de Imóveis, para constar que conforme notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedida pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo, do exercício de 2023, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob o **contribuinte número**: 23224.11.15.0227.00.000.01 (em área maior). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.

Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto
1238103E1000000013789623S

Av.08 de 17 de fevereiro de 2023 - *Averbação de Conclusão de Construção.*
Protocolo nº. 131.346 em 03/02/2023.
Nos termos do requerimento assinado aos 02/02/2023, e conforme instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio, assinado aos 02/02/2023, ambos pela instituidora PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, representada no ato por seu administrador Jean Paul Cutrona, qualificado no título, e conforme Habite-se - Certificado de Conclusão nº. 040/2023, expedido aos 23/01/2023, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo - Processo nº. 23565/2019, procedo a presente averbação para constar que **foi concluída a construção** do Condomínio denominado **"VIA ROVAI"**, situado na **Rua André Rovai, nº 366**, nesta cidade de Osasco - Estado de São Paulo, conforme a construção averbada sob o nº 363, bem como, a Instituição e Especificação do referido condomínio, registrada sob nº. 364, ambas aos 17 de fevereiro de 2023, na

continua no verso.

CNM 123810.2.0051644-85

Matrícula 51.644 | Ficha 03 Verso

matrícula nº. 311 deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a obter o nº. 51.644 de matrícula**. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.

Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto
1238103310000000013789723C
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.

R.09 de 17 de fevereiro de 2023 - *Registro de Atribuição de Unidade.*
Protocolo nº. 131.346 em 03/02/2023.
Nos termos do mesmo requerimento mencionado na Av.08 desta matrícula, e conforme instituição e especificação de condomínio registrada sob o número 364, na matrícula 311 deste Registro de Imóveis, procedo o presente registro para constar que **fica atribuído** o apartamento objeto da presente matrícula, à **MARCELA BARBOSA DA SILVA**, já qualificada, pelo valor de R$ 140.394,81. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.

Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto
1238103210000000013789823C
Oficial: R$ 514,33 Estado: R$ 146,18 Secretaria da Fazenda: R$ 100,05 Reg.Civil: R$ 27,07 Trib. Justiça: R$ 35,30 Ministério Público: R$ 24,69 ISS: R$ 10,28.

Av.10 de 17 de fevereiro de 2023 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*
Protocolo nº. 131.346 em 03/02/2023.
Nos termos do mesmo requerimento mencionado na Av.08, procedo a presente averbação para 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. 367, na matrícula nº. 311 deste Registro de Imóveis. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.

Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto
1238103E1000000013789923M

Av.11 de 26 de fevereiro de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*

continua na ficha 4.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.

CNM 123810.2.0051644-85

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula	Ficha	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
51.644	04	CNS - 12381-0 **Osasco, 26 de Fevereiro de 2026**

Protocolo nº. 145.463 em 24/07/2025.
Nos termos do requerimento 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: 23224.11.15.0227.01.088.01 (**CEP: 06233-150**).

Yasmin Amorim Almeida
Escrevente (conferiu e redigiu)
123810331000000024311926P
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.12 de 26 de fevereiro de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*
Protocolo nº. 145.463 em 24/07/2025.
Nos termos do requerimento, datado de 02/02/2026, (protocolo eletrônico: IN01422942C, em 24/07/2025), feito pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na pessoa de seu representante legal, procedo a presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, tendo em vista que foi procedida a intimação da devedora MARCELA BARBOSA DA SILVA, conforme editais publicados nos dias 10, 13 e 14 de outubro 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, pela fiduciária, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, feito por intermédio da guia nº. 000459/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R$ 188.788,00 (Valor Base do ITBI: R$ 188.788,00; Valor Venal - 2025 - R$ 44.151,12).

Yasmin Amorim Almeida
Escrevente (conferiu e redigiu)
123810331000000024312026G
Oficial: R$ 366,72 Estado: R$ 104,22 Secretaria da Fazenda: R$ 71,34 Reg.Civil: R$ 19,30 Trib. Justiça: R$ 25,17 Ministério Público: R$ 17,60 ISS: R$ 07,33.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.

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, 26 de fevereiro 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:
1238103C300000002431222 61

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).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY

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/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY

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/BLRQK-PNMZ6-MQ9FM-N7TXY.