

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula
51.680

Ficha
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 28 de Agosto de 2020

Osasco, 28 de agosto de 2020.

Protocolo nº. 118.848 em 01/07/2020.

IMÓVEL: Um Apartamento sob o nº. 107, em construção, que será localizado no 1º Pavimento, da Ala B, 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 24,000m² totalmente coberta; a área comum de 9,159m², sendo 7,199m² de área comum coberta/edificada e 1,960m² de área comum descoberta; totalizando 33,159m²; correspondendo-lhe a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0021760. 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 Condomínio), feito aos 28 de agosto de 2020, ambos na matrícula 311 deste Registro de Imóveis.

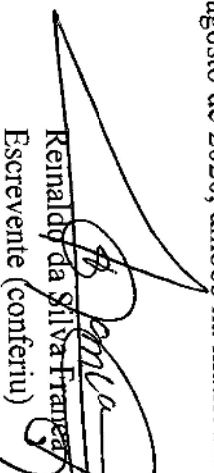

Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)


~~Alexandre Favares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103E1000p0000028954206


Renaldo da Silva Franca
Escrevente (conferiu)

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.

Matrícula

51.680

Ficha

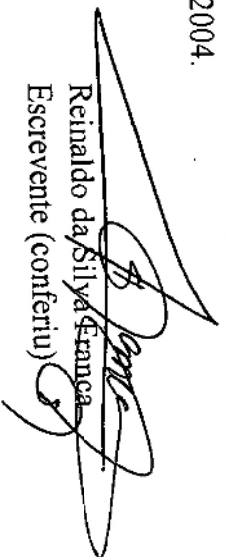
01

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 incorporadora, 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)
1238103E10000000028955204


Reinaldo da Silva Franca
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 IMOBILIÁRIOS 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 às 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 término 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 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) Original +

CNM 123810.2.0051680-74

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.680

Ficha

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 16 de Julho de 2021

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 dilatação 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 CONSTRUÇÕES 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)

1238103F10000000063633219

Av.03 de 21 de dezembro de 2021 - *Averbação de Cancelamento da Remissão*.
Protocolo nº. 125.184 em 06/12/2021.

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. 150, na matrícula nº. 311 deste Registro de Imóveis. Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.



Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu)

1238103F1000000008185721T

R.04 de 21 de dezembro de 2021 - *Registro de Compra e Venda*.
Protocolo nº. 125.184 em 06/12/2021.

Nos termos do instrumento particular nº. 8.7877.1252479-0, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 15/10/2021, a proprietária PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS

Matrícula

51.680

Ficha

02

Verso

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, VENDEU a fração ideal do terreno objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 7.766,44, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 147.078,75 à **ALDENICE BARBOSA DE LIMA**, brasileira, agente administrativa, nascida em 17/11/1983, solteira, RG 56490465-X-SSP/SP, CPF 050.737.474-61, residente e domiciliada na Rua Teresina 44, Rochdale, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 24.439,22 de recursos próprios, R\$ 7.876,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$ 114.763,53 valor do financiamento, dentro do SFH, com recursos do FGTS/União, concedido no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela. Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.

Amanda Carreira Moraes
Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu)

123810321000000008185821H

Oficial: R\$ 252,36 Estado: R\$ 71,72 Secretaria da Fazenda: R\$ 49,09 Reg.Civil: R\$ 13,28 Trib. Justiça: R\$ 17,32 Ministério Público: R\$ 12,11 ISS: R\$ 5,04.

R.05 de 21 de dezembro de 2021 - *Registro de Alienação Fiduciária*.

Protocolo n.º 125.184 em 06/12/2021.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.04, a proprietária **ALDENICE BARBOSA DE LIMA**, 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 n.º 00.360.305/0001-04, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE n.º 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, em garantia da dívida de R\$ 114.763,53, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 16/11/2021, no valor de R\$ 655,57 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\$ 147.079,35. Demais cláusulas e condições constam no título. Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.

Amanda Carreira Moraes
Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu)

123810321000000008185921F

Oficial: R\$ 436,72 Estado: R\$ 124,12 Secretaria da Fazenda: R\$ 84,95 Reg.Civil: R\$ 22,98 Trib. Justiça: R\$ 29,97 Ministério Público: R\$ 20,96 ISS: R\$ 8,73.

Av.06 de 21 de dezembro de 2021 - *Averbção de Desdobramento de Posse*.

continua na ficha 3.

CNM 123810.2.0051680-74

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.680

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 21 de Dezembro de 2021

Protocolo nº. 125.184 em 06/12/2021.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.04, procedo a presente averbação para constar o desdobramento da posse, tomando-se a fiduciante possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel. Título analisado pelo escrevente Reinaldo da Silva Franca.

Rebeca Nunes Cardoso

Rebeca Nunes Cardoso

Auxiliar de Escrevente (redigiu)

123810331000000008186021U

Amanda Carreira Moraes

Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu)

Oficial: R\$ 18,18 Estado: R\$ 5,17 Secretaria da Fazenda: R\$ 3,54 Reg.Civil: R\$ 0,96 Trib.

Justiça: R\$ 1,25 Ministério Público: R\$ 0,87 ISS: R\$ 0,36.

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 Farias dos Santos

Oficial Substituto

1238103E1000000013803123N

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

CNM 123810.2.0051680-74

Matrícula	Ficha
51.680	03
	Verso

do referido condomínio, registrada sob n°. 364, ambas aos 17 de fevereiro de 2023, na matrícula n°. 311 deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a obter o n°. 51.680 de matrícula**. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103310000000138032237

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 n°. 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 **ALDENICE BARBOSA DE LIMA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 139.312,31. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103210000000138033237

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 n°. 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 n° 01, nesta matrícula, em razão do cancelamento parcial da afetação, averbado sob o n°. 367, na matrícula n°. 311 deste Registro de Imóveis. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103E1000000013803423H

CNM 123810.2.0051680-74
123810.2.0051680-74

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.680

Ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

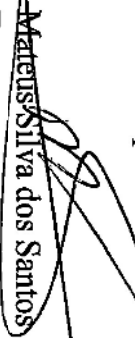
CNS - 12381-0

Osasco, 28 de Julho de 2026

Av.11 de 28 de julho de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*

Protocolo nº. 148.365 em 12/02/2026.

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 2026, procedo a presente averbação para constar que foi desmembrado o contribuinte do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 23224.11.15.0227.02.013.01 (CEP: 06233-150). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

Escrevente

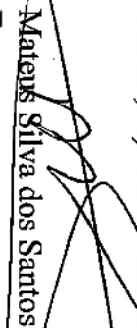
1238103310000000264986263

Oficial: R\$ 24,01 Estado: R\$ 06,82 Secretaria da Fazenda: R\$ 04,67 Reg.Civil: R\$ 01,26 Trib. Justiça: R\$ 01,65 Ministério Público: R\$ 01,15 ISS: R\$ 01,20.

Av.12 de 28 de julho de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*

Protocolo nº. 148.365 em 12/02/2026.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária, datado de 12/02/2026 (protocolo eletrônico: IN01540700C, em 12/02/2026) e requerimento de consolidação datado de 24/06/2026, ambos feitos 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 ALDENICE BARBOSA DE LIMA, já qualificada, conforme editais publicados nos dias 16, 17 e 20 de abril de 2026, no Diário Registral, 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. 4181/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 157.181,13 (Valor Base do ITBI: R\$ 157.181,13; Valor Venal - 2026 - R\$ 43.831,04). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

Escrevente

1238103310000000264987261

Oficial: R\$ 345,31 Estado: R\$ 98,14 Secretaria da Fazenda: R\$ 67,17 Reg.Civil: R\$ 18,17 Trib. Justiça: R\$ 23,70 Ministério Público: R\$ 16,57 ISS: R\$ 17,27.

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, terça-feira, 28 de julho de 2026.**

Amanda Carreira Moraes
Escrevente

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

Justiça:

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

Selo Digital:

1238103C300000002652742

61

EMOLUMENTOS:	R\$ 45,88
ESTADO:	R\$ 13,04
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,92
REG. CIVIL:	R\$ 2,41
T.J.:	R\$ 3,15
MP:	R\$ 2,20
ISSQN:	R\$ 2,29
TOTAL:	R\$ 77,89

(selos e contribuições recolhidos por
verba).





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H53D6-5BSZ3-ZDT8G-XYLWD

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

Amanda Carreira Moraes (CPF ***.704.558-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/H53D6-5BSZ3-ZDT8G-XYLWD>

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

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