

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.715

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. 409, em construção, que será localizado no 4º Pavimento, da Ala B, do empreendimento denominado "VIA ROVAI" (habitação de interesse social - HIS), e será situado na Rua André Rovaí, 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 Carneira Moraes

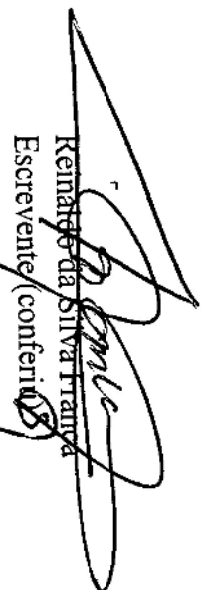
Escrevente (conferir e redigir)



Alexandre Tavares dos Santos

Oficial Substituto

1238103E1000000002915820D



Renata da Silva Trama

Escrevente (conferir)

Av. 01 de 28 de agosto de 2020 - *Averbção 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

51.715

Ficha

01

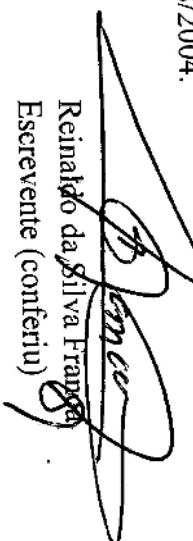
Verso

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

Escrivente (conferiu e redigiu)

1238103E100000002915920B


Reinado da Silva Franca
Escrivente (conferiu)

Av.02 de 16 de julho de 2021 - *Averbção 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 + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º, mês do prazo de amortização;

continua na ficha 2.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.715

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 IMOBILIÁRIOS 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)

1238103F1000000006374021C

Av.03 de 28 de abril de 2022 - *Averbção de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo nº. 126.957 em 08/04/2022.

Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbção para constar o cancelamento da remissão de hipoteca averbada sob o nº 2, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o nº. 243, na matrícula nº. 314 deste Registro de Imóveis.

Talita Braga Trovo

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103F1000000009456622T

R.04 de 28 de abril de 2022 - *Registro de Compra e Venda.*

Protocolo nº. 126.957 em 08/04/2022.

Nos termos do instrumento particular, nº. 8.7877.1361637-0, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 29/03/2022, a proprietária PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, VENDEU a fração ideal do terreno objeto

Matrícula

51.715

Ficha

02

Verso

desta ficha complementar pelo valor de R\$ 7.766,44, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 147.079,35 à **CLEDSON LUIS DA SILVA COSTA**, brasileiro, solteiro, enfermeiro e nutricionista, nascido em 22/05/1980, RG nº 332824421-SSP/SP, CPF nº 271.852.428-60, residente e domiciliado na Rua Das Grumixamas, nº 715, apartamento 501, bloco 1, Jabaquara, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 19.758,25 de recursos próprios, R\$ 7.954,62 recursos da conta vinculada do FGTS do comprador, R\$ 1.703,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$ 117.663,48 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 e redigiu)

12381032100000009456722H

Oficial: R\$ 186,92 Estado: R\$ 53,12 Secretaria da Fazenda: R\$ 36,36 Reg.Civil: R\$ 09,84 Trib. Justiça: R\$ 12,83 Ministério Público: R\$ 08,97 ISS: R\$ 03,74.

R.05 de 28 de abril de 2022 - Registro de Alienação Fiduciária.

Protocolo nº. 126.957 em 08/04/2022.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.4, o proprietário **CLEDSON LUIS DA SILVA COSTA**, já qualificado, 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\$ 117.663,48, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 02/05/2022, no valor de R\$ 743,40 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros: nominal de 5,5000% a.a. e efetiva de 5,6407% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 147.079,35. Demais cláusulas e condições constam no título.

Talita Braga Trovo

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810321000000009456822F

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\$ 09,60.

Av.06 de 28 de abril de 2022 - Averbção de Desdobramento de Posse.

continua na ficha 3.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.715

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 28 de Abril de 2022

Protocolo nº. 126.957 em 08/04/2022.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.4, 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

Escriturante (conferiu e redigiu)

123810331000000009456922B

Oficial: R\$ 19,98 Estado: R\$ 05,68 Secretaria da Fazenda: R\$ 03,89 Reg.Civil: R\$ 01,05 Trib.

Justiça: R\$ 01,37 Ministério Público: R\$ 00,96 ISS: R\$ 00,40.

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~~ Armanda Carreira Moraes.


Alexandre Tavares dos Santos

Oficial Substituto

1238103E10000000138168234

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

CNM 123810.2.0051715-66
CNM 123810.2.0051715-66

Matrícula	Ficha
51.715	03
	Verso

matrícula n.º 311 deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a obter o n.º 51.715 de matrícula**. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

123810331000000013816923O

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.º 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 **CLEDSON LUIS DA SILVA COSTA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 139.812,91. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103210000000138170237

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


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103E1000000013817123H

Av.11 de 22 de junho de 2026 - *Averbção de Desmembramento de Contribuinte*.
Protocolo n.º 145.461 em 24/07/2025.

continua na ficha 4.

CNM 123810.2.0051715-66
CNM 123810.2.0051715-66

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.715

Ficha

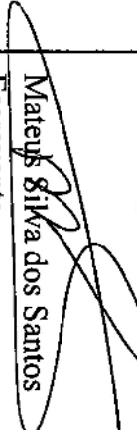
04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0

Osasco, 22 de Junho de 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 2025, procedo a presente averbação para constar que foi desmembrado o contribuinte do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 23224.11.15.0227.02.048.01 (CEP: 06233-150). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

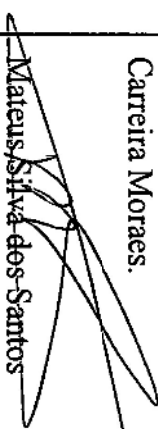
Escrevente

123810331000000026030226Z

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 22 de junho de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade*.
Protocolo nº. 145.461 em 24/07/2025.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária, datado de 23/07/2025 (protocolo eletrônico: IN01423179C, em 24/07/2025), e requerimento de consolidação datado de 26/05/2026, 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 do devedor CLEudson Luis da Silva Costa, conforme editais publicados nos dias 30 e 31 de março e no dia 01 de abril de 2026, 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. 3425/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 156.599,36 (Valor Base do ITBI: R\$ 156.599,36; Valor Venal - 2025 - R\$ 45.831,04). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

Escrevente

123810331000000026030326X

Oficial: R\$ 332,73 Estado: R\$ 94,56 Secretaria da Fazenda: R\$ 64,72 Reg.Civil: R\$ 17,51 Trib. Justiça: R\$ 22,84 Ministério Público: R\$ 15,97 ISS: R\$ 06,65.

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, segunda-feira, 22 de junho de 2026.**

Amanda Carreira Moraes
Escrevente

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

Justiça:

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

Selo Digital:

1238103C300000002604342

66

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
T.J.:	R\$ 3,03
MP:	R\$ 2,12
ISSQN:	R\$ 0,88
TOTAL:	R\$ 73,72

(selos e contribuições recolhidos por
verba).





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: P6S38-AXWMD-VZ6EL-HWYX2

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/P6S38-AXWMD-VZ6EL-HWYX2>

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

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