

CNM 123810.2.0051576-95

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula
51.576

Ficha
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula: 311 - Apartamento 207 Ala A

Osasco, 28 de agosto de 2020.

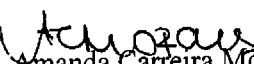
Protocolo nº. 118.848 em 01/07/2020.

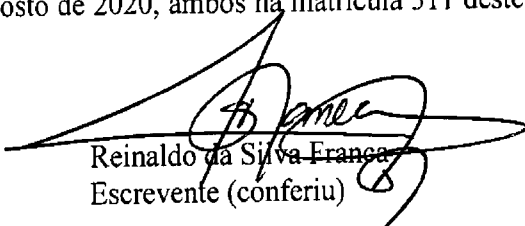
IMÓVEL: Um Apartamento sob o nº. 207, em construção, que será localizado no 2º Pavimento, da Ala A, do empreendimento denominado "VIA ROVAI" (habitação de interesse social - HIS), e será situado na Rua André Rovai, nº. 366, em Osasco, Estado de São Paulo, o qual conterà a área **privativa de 24,180m²** 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.

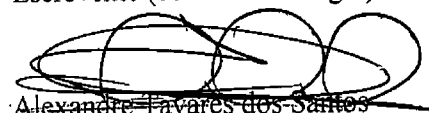
CONTRIBUINTES: 23224.11.15.0186.00.000.01 e 23224.11.15.0227.00.000.01 (ambos em área maior).

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 Favares dos Santos
Oficial Substituto
1238103E100000002901620N

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

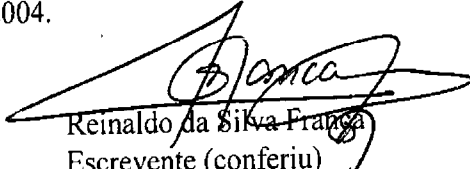
continua no verso.

CNM 123810.2.0051576-95

Matrícula 51.576	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)
1238103E1000000002901720L


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 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.

CNM 123810.2.0051576-95

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.576

Ficha

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula: 311 - Apartamento 207 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 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)
1238103F10000000063664214

Av.03 de 25 de outubro de 2021 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo nº. 124.524 em 15/10/2021.

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. 128, na matrícula nº. 311 deste Registro de Imóveis.

Reinaldo da Silva França
Escrevente (conferiu)
1238103F1000000007646921T

R.04 de 25 de outubro de 2021 - *Registro de Compra e Venda.*

Protocolo nº. 124.524 em 15/10/2021.

Nos termos do instrumento particular, nº. 8.7877.1236300-2, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 28/09/2021, a proprietária PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 7.824,69, que juntamente com a construção totaliza

continua no verso.

CNM 123810.2.0051576-95

Matrícula

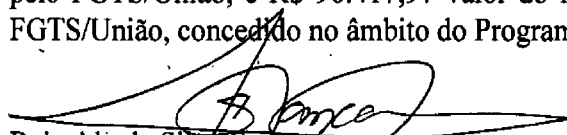
51.576

Ficha

02

Verso

o valor de R\$ 148.219,50 à **DANIEL DE CARVALHO NOBREGA**, brasileiro, solteiro, governante de hotel camareiro porteiro cozinheiro e garcom, nascido em 18/05/1990, RG nº 1394906714-SSP/BA, CPF nº 048.674.135-42, residente e domiciliado na Rua Jesuino Antonio, nº 307, Casa 2, Novo Osasco, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 34.760,59 de recursos próprios, R\$ 9.158,94 recursos da conta vinculada do FGTS do comprador, R\$ 7.882,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$ 96.417,97 valor do financiamento, dentro do SFH, com recursos do FGTS/União, concedido no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela.


Reinaldo da Silva Franca
Escrevente (conferiu)

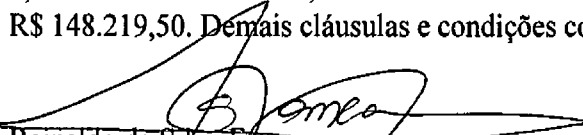
1238103210000000076470210

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 25 de outubro de 2021 - *Registro de Alienação Fiduciária.*

Protocolo nº. 124.524 em 15/10/2021.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.04, o proprietário DANIEL DE CARVALHO NOBREGA, 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\$ 96.417,97**, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 05/11/2021, no valor de R\$ 549,86 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\$ 148.219,50. Demais cláusulas e condições constam no título.


Reinaldo da Silva Franca
Escrevente (conferiu)

123810321000000007647121Y

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 25 de outubro de 2021 - *Averbação de Desdobramento de Posse.*

Protocolo nº. 124.524 em 15/10/2021.

continua na ficha 3.

CNM 123810.2.0051576-95

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.576

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 25 de Outubro de 2021

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.04, procedo a presente averbação para constar o **desdobramento da posse**, tornando-se o fiduciante possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.

Rebeca Nunes Cardoso
Rebeca Nunes Cardoso
Auxiliar de Escrevente (redigiu)
123810331000000007647221U

Reinaldo da Silva Franca
Reinaldo da Silva Franca
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 Tavares dos Santos*~~
Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto
1238103E10000000137633238

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 matrícula nº. 311 deste Registro de Imóveis, **passando a presente ficha a obter o nº. 51.576**

continua no verso.


Matrícula: 311 - Apartamento 207 Ala A

CNM 123810.2.0051576-95
CNM 123810.2.0051576-95

Matrícula
51.576

Ficha
03
Verso

de matrícula. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

123810331000000013763423S

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 **DANIEL DE CARVALHO NOBREGA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 140.394,81. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto


123810321000000013763523S

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

1238103E10000000137636232

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

Protocolo nº. 147.771 em 22/12/2025.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária adiante mencionado e

continua na ficha 4.

CNM 123810.2.0051576-95
CNM 123810.2.0051576-95

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.576


Ficha

04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 28 de Maio de 2026

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: 23224.11.15.0227.01.020.01 (CEP: 06233-150).


Yasmin Amorim Almeida

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000025745026R

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 28 de maio de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade.*

Protocolo nº. 147.771 em 22/12/2025.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária, datado de 24/03/2026, (protocolo eletrônico: IN01511206C, em 22/12/2025), feito pela 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**, tendo em vista que foi procedida a intimação do devedor DANIEL DE CARVALHO NOBREGA, conforme notificações registradas sob os nº.s 451950 e 451952, ambas neste Oficial de Registro de Títulos e Documentos, 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. 001792/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 157.663,75 (Valor Base do ITBI: R\$ 157.663,75; Valor Venal - 2026 - R\$ 44.151,12).


Yasmin Amorim Almeida

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000025745126P

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.

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, 28 de maio de 2026.**

Yasmin Amorim Almeida
Escrevente

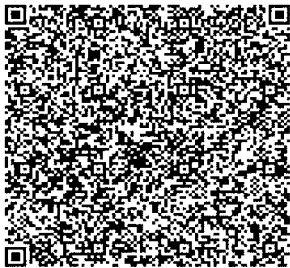
Para verificar a autenticidade
do documento, acesse o site
da Corregedoria Geral da
Justiça:

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

Selo Digital:

1238103C30000002574712

63



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: P76XX-5ZHN8-LLW3Z-FD2XW

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

Gabrielle Silva Viana dos Santos (CPF ***.148.538-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/P76XX-5ZHN8-LLW3Z-FD2XW>

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

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