

CNM 123810.2.0051854-37

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula 51.854

Ficha 01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNS - 12381-0 Osasco, 28 de Agosto de 2020

Osasco, 28 de agosto de 2020.

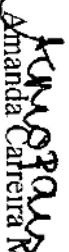
Protocolo n.º 118.848 em 01/07/2020.

IMÓVEL: Um Apartamento sob o n.º 605, em construção, que será localizado no 6º Pavimento, da Ala C, do empreendimento denominado "VIA ROVAL" (habitação de interesse social - HIS), e será situado na Rua André Rovai, n.º 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 n.º 34.349.804/0001-12, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE n.º 35.235.590.681, com sede na Praça da Sé, n.º 399, Sala 102, Bairro Sé, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: Registro n.º 41, feito aos 01/07/2020 e registro n.º 44 (Incorporação de Condomínio), feito aos 28 de agosto de 2020, ambos na matrícula 311 deste Registro de Imóveis.

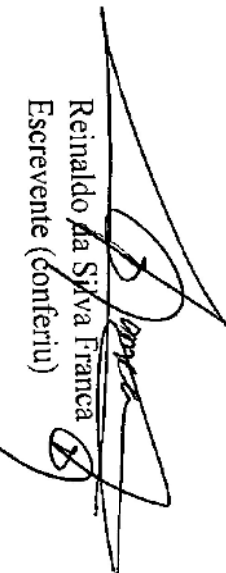

Amanda Carreira Moraes

Escrevente (conferiu e redigiu)


Alexandre Tavares dos Santos

Oficial Substituto

1238103E10000000029264201


Reinaldo da Silva Franca

Escrevente (conferiu)

Av. 01 de 28 de agosto de 2020 - *Averbação de Remissão.*

Protocolo n.º 118.848 em 01/07/2020.

Conforme averbação n.º 45, feita aos 28 de agosto de 2020, na matrícula n.º 311 deste Registro de Imóveis, procedo a presente averbação para constar que a incorporação de condomínio registrada sob n.º 44 na referida matrícula, do empreendimento imobiliário denominado "VIA ROVAL", 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

51.854

Ficha
01

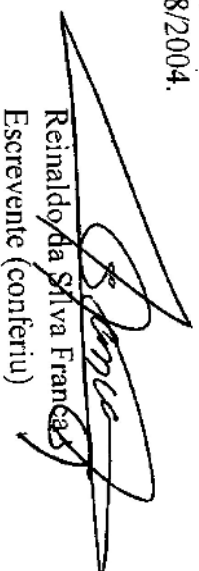
Verso

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)

1238103E100000002926520C


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 ROVAL", 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 5350000381, 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 ROVAL", 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 123810.2.0051854-37

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCOS

Matrícula

51.854

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)

1238103F10000000063793211

Av.03 de 26 de abril de 2022 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*

Protocolo n.º 127.083 em 18/04/2022.

Nos termos do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da remissão de hipoteca averbada sob o n.º 2, nesta ficha complementar, em razão do cancelamento parcial da hipoteca, averbado sob o n.º 242, na matrícula n.º 311 deste Registro de Imóveis.

Talita Braga Trovo

Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103F1000000009438822R

R.04 de 26 de abril de 2022 - *Registro de Compra e Venda.*

Protocolo n.º 127.083 em 18/04/2022.

Nos termos do instrumento particular, n.º 8.7877.1371033-4, na forma da Lei n.º 4.380/64, firmado aos 05/04/2022, a proprietária PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, VENDEU a fração ideal do terreno objeto

Matrícula

51.854

Ficha

02

Verso

desta ficha complementar pelo valor de R\$ 7.824,69, que juntamente com a construção totaliza o valor de R\$ 177.863,40 à 1) **RENAN PEREIRA BARROS**, brasileiro, solteiro, auxiliar geral, nascido em 20/10/2001, RG nº 500266293-SSP/SP, CPF nº 534.607.768-54, residente e domiciliado na Rua Maria José Freire, nº 8, Casa 02, Baronesa, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo; e 2) **LUAN PEREIRA BARROS**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, nascido em 23/09/1997, RG nº 500266372-SSP/SP, CPF nº 478.169.658-93, residente e domiciliado na Rua Maria José Freire, nº 8, Casa 03, Baronesa, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 51.140,40 de recursos próprios, e R\$ 126.723,00 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 e redigiu)

12381032100000009438922F

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 26 de abril de 2022 - *Registro de Alienação Fiduciária*.

Protocolo nº. 127.083 em 18/04/2022.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.4, os proprietários 1) **RENAN PEREIRA BARROS**; e 2) **LUAN PEREIRA BARROS**, já qualificados, deram 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\$ 126.723,00, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 05/05/2022, no valor de R\$ 919,72 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros: nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Cláusula de Reciprocidade: 31. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 177.863,40. Demais cláusulas e condições constam no título.

Talita Braga Trovo

Escrevente (conferiu e redigiu)

12381032100000009439022W

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.

CNM 123810.2.0051854-37

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.854

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 26 de Abril de 2022

Av.06 de 26 de abril de 2022 - *Averbação de Desdobramento de Posse*.
Protocolo n°. 127.083 em 18/04/2022.

Nos termos do mesmo instrumento mencionado no R.4, procedo a presente averbação para constar o desdobramento da posse, tomando-se os fiduciários possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.

Talita Braga Trovo

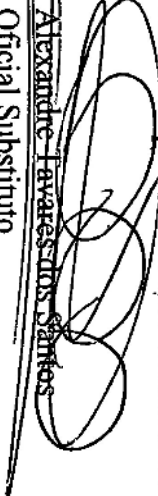
Escrevente (conferiu e redigiu)

1238103100000009439122S

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 n°. 131.346 em 03/02/2023.

Procedo a remissão da averbação n° 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 Favares dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103E1000000013869423Z

Av.08 de 17 de fevereiro de 2023 - *Averbação de Conclusão de Construção*.
Protocolo n°. 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 n°. 040/2023, expedido aos 23/01/2023, pela Prefeitura do Município de Osasco, Estado de São Paulo - Processo n°. 23565/2019, procedo a presente averbação para constar que foi concluída a construção do Condomínio denominado "VIA ROVAI", situado na Rua André Rovai, n° 366, nesta cidade de Osasco - Estado de São Paulo, conforme a construção averbada sob o n° 363, bem como, a Instituição e Especificação

continua no verso.

Matrícula
51.854

Ficha
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°. 51.854 de matrícula. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.



~~Alexandre Lavarês dos Santos~~

Oficial Substituto

123810331000000013869523J

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: 1) **RENAN PEREIRA BARROS**; e 2) **LUAN PEREIRA BARROS**, já qualificados, pelo valor de R\$ 170.038,71. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.



~~Alexandre Lavarês dos Santos~~

Oficial Substituto

123810321000000013869623J

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 c n°. 367, na matrícula n°. 311 deste Registro de Imóveis. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.



~~Alexandre Lavarês dos Santos~~

Oficial Substituto

1238103E1000000013869723T

CNM 123810.2.0051854-37

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.854

Ficha

04

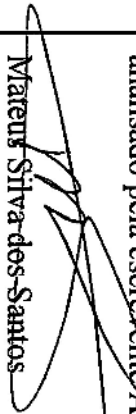
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0

Osasco, 22 de Junho de 2026

Av.11 de 22 de junho de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte*.
Protocolo nº. 148.128 em 27/01/2026.

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: 23224.11.15.0227.03.060.01 (CEP: 06233-150). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

Escrevente

12381033100000026029126U

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 22 de junho de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade*.
Protocolo nº. 148.128 em 27/01/2026.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária, datado de 27/01/2026 (protocolo eletrônico: IN01530164C, em 27/01/2026), e requerimento de consolidação datado de 08/06/2026, 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 dos devedores: 1) RENAN PEREIRA BARROS; e 2) LUAN PEREIRA BARROS, conforme editais publicados nos dias 15, 16 e 17 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. 3910/2026, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 189.687,77 (Valor Base do ITBI: R\$ 189.687,77; Valor Venal - 2026 - R\$ 44.151,07). Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.


Mateus Silva dos Santos

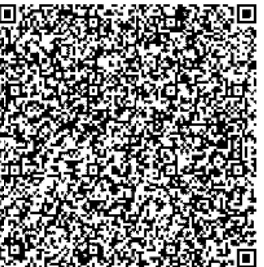
Escrevente

12381033100000026029226S

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, 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.tjsp.jus.br>

Selo Digital:

1238103C300000002604352

64

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: AREL6-HESFW-G33QK-CBXW3

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/AREL6-HESFW-G33QK-CBXW3>

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

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