

CNM 123810.2.0051621-57

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.621

Ficha

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula: 311 - Apartamento 702 Ala A

Osasco, 28 de agosto de 2020.

Protocolo nº. 118.848 em 01/07/2020.

IMÓVEL: **Um Apartamento sob o nº. 702**, em construção, que será localizado no 7º 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 29,640m²** totalmente coberta; a área **comum de 33,840m²**, sendo 30,648m² de área comum coberta/edificada e 3,192m² de área comum descoberta; **totalizando 63,480m²**; correspondendo-lhe a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de **0,0035450**. A futura unidade autônoma terá direito ao uso de uma vaga de garagem para automóvel coberta.

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

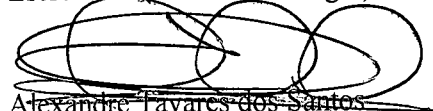
PROPRIETÁRIA: **PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.349.804/0001-12, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 35.235.590.681, com sede na Praça da Sé, nº 399, Sala 102, Bairro Sé, na cidade de São Paulo, Estado de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

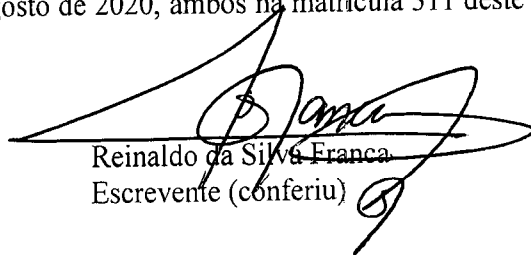
Escrevente (conferiu e redigiu)



Alexandre Favares dos Santos

Oficial Substituto

1238103E1000000002930620I



Reinaldo 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

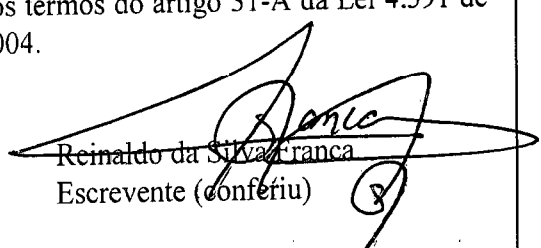
continua no verso.

CNM 123810.2.0051621-57

|           |       |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 51.621    | 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)  
1238103E1000000002930720G

  
Reinaldo da Silva Franca  
Escrivente (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 123810.2.0051621-57

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.621

Ficha

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula: 311 - Apartamento 702 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)  
1238103F10000000063814215

Av. 03 de 25 de outubro de 2021 - *Averbação de Cancelamento da Remissão.*  
Protocolo nº. 124.489 em 13/10/2021.

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

Reinaldo da Silva Franca  
Escrevente (conferiu)  
1238103F10000000076315218

R.04 de 25 de outubro de 2021 - *Registro de Compra e Venda.*  
Protocolo nº. 124.489 em 13/10/2021.

Nos termos do instrumento particular, nº8.7877.1238420-4, na forma da Lei nº. 4.380/64, firmado aos 16/09/2021, a proprietária PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno** objeto desta ficha complementar pelo valor de R\$ 12.652,82, que juntamente com a construção

continua no verso.

CNM 123810.2.0051621-57

Matrícula

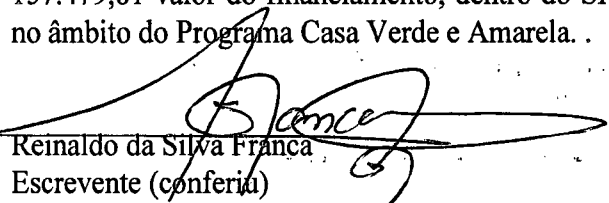
51.621

Ficha

02

Verso

totaliza o valor de R\$ 197.453,25, à 1) **VICTOR JUNIOR BATISTA**, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, nascido em 11/11/1988, RG nº 449837610-SSP/SP, CPF nº 371.867.388-69, residente e domiciliado na Rua Lourenço da Rocha Pita, nº 125, Jardim Camargo Novo, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e 2) **MAYNARA DOS SANTOS SOUSA**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, nascida em 03/10/1992, RG nº 487944471-SSP/SP, CPF nº 410.658.398-47, residente e domiciliada na Rua Ananias de Almeida, nº 570, Apartamento 54 - Bloco 2, Quitauna, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 39.973,44 de recursos próprios, e R\$ 157.479,81 valor do financiamento, dentro do SFH, com recursos do FGTS/União, concedido no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela.

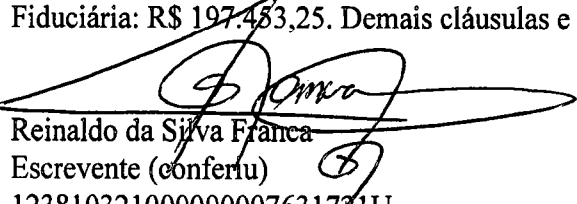
  
Reinaldo da Silva Franca  
Escrevente (conferiu)

123810321000000007631621W

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. 124.489 em 13/10/2021.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.04, os proprietários 1) **VICTOR JUNIOR BATISTA** e 2) **MAYNARA DOS SANTOS SOUSA**, 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\$ 157.479,81, nos termos da Lei 9.514/97, a ser paga no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 16/10/2021, no valor de R\$ 1.176,42 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de Juros: nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a. Prazo de Carência: 30 dias. Cláusula de Reciprocidade: 31. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 197.453,25. Demais cláusulas e condições constam no título.

  
Reinaldo da Silva Franca  
Escrevente (conferiu)

123810321000000007631721U

Oficial: R\$ 531,08 Estado: R\$ 150,94 Secretaria da Fazenda: R\$ 103,31 Reg.Civil: R\$ 27,95  
Trib. Justiça: R\$ 36,45 Ministério Público: R\$ 25,49 ISS: R\$ 10,62.

continua na ficha 3.

CNM 123810.2.0051621-57

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.621

Ficha

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula: 311 - Apartamento 702 Ala A

Av.06 de 25 de outubro de 2021 - *Averbação de Desdobramento de Posse.*

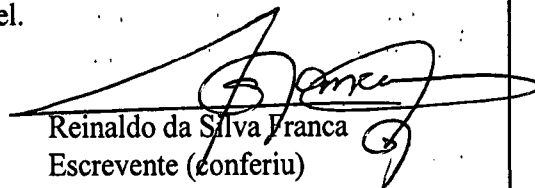
Protocolo nº. 124.489 em 13/10/2021.

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



Raquel Nicole Massafera Botas  
Auxiliar de Escrevente (redigiu)

123810331000000007631821Q



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  
Oficial Substituto

1238103E10000000137806231

Av.08 de 17 de fevereiro de 2023 - *Averbação de Conclusão de Construção.*

Protocolo nº. 131.346 em 03/02/2023.

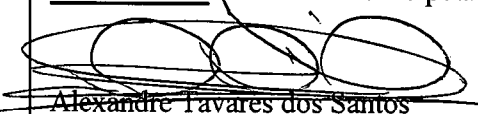
Nos termos do requerimento assinado aos 02/02/2023, e conforme instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio, assinado aos 02/02/2023, ambos pela instituidora PROJETO NOVISSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, representada no ato por seu administrador Jean 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

continua no verso.

CNM 123810.2.0051621-57

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Matrícula<br>51.621 | Ficha<br>03 |
|                     | Verso       |

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. 51.621 de matrícula**. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.

  
~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

12381033100000013780723L

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: 1) **VICTOR JUNIOR BATISTA**; e 2) **MAYNARA DOS SANTOS SOUSA**, já qualificados, pelo valor de R\$ 184.800,43. Título analisado pela escrevente Amanda Carreira Moraes.

  
~~Alexandre Tavares dos Santos~~

Oficial Substituto

123810321000000013780823L

Oficial: R\$ 625,47 Estado: R\$ 177,76 Secretaria da Fazenda: R\$ 121,67 Reg.Civil: R\$ 32,92 Trib. Justiça: R\$ 42,92 Ministério Público: R\$ 30,02 ISS: R\$ 12,51.

---

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

1238103E1000000013780923V

CNM 123810.2.0051621-57  
CNM 123810.2.0051621-57

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

Matrícula

51.621

Ficha

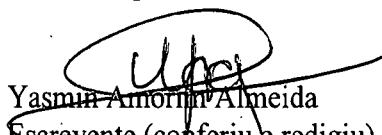
04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS - 12381-0 Osasco, 15 de Janeiro de 2026

Av.11 de 15 de janeiro de 2026 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte*.  
Protocolo nº. 142.031 em 25/11/2024.

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: 23224.11.15.0227.01.065.01 (CEP: 06233-150).

  
Yasmin Amorim Almeida

Escrevente (conferiu e redigiu)

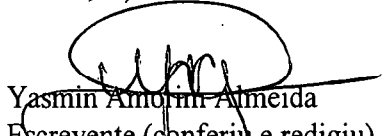
123810331000000023927126T

Oficial: R\$ 22,10 Estado: R\$ 06,28 Secretaria da Fazenda: R\$ 04,30 Reg.Civil: R\$ 01,16 Trib. Justiça: R\$ 01,52 Ministério Público: R\$ 01,06 ISS: R\$ 00,44.

Av.12 de 15 de janeiro de 2026 - *Averbação de Consolidação da Propriedade*.

Protocolo nº. 142.031 em 25/11/2024.

Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária, datado aos 14/11/2025, (protocolo eletrônico: IN01292687C, em 25/11/2024), feito pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo em vista que foi procedida a intimação dos devedores 1) VICTOR JUNIOR BATISTA e 2) MAYNARA DOS SANTOS SOUSA, conforme editais publicados nos dias 01, 02 e 03 de julho 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, feito pela fiduciária, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, feito por intermédio da guia nº. 006241/2025, devidamente recolhida. Valor atribuído para a Consolidação R\$ 208.110,80 (Valor Base do ITBI: R\$ 208.110,80; Valor Venal - 2025 - R\$ 84.278,60).

  
Yasmin Amorim Almeida

Escrevente (conferiu e redigiu)

123810331000000023927226R

Oficial: R\$ 350,27 Estado: R\$ 99,55 Secretaria da Fazenda: R\$ 68,14 Reg.Civil: R\$ 18,44 Trib. Justiça: R\$ 24,04 Ministério Público: R\$ 16,81 ISS: R\$ 07,01.

**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. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 135.132 em 10/10/2023, título referente ao imóvel desta matrícula.. Nada mais. Todo o referido é verdade e dou fé. **Osasco, quinta-feira, 15 de janeiro 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:

1238103C300000002392792

6T



EMOLUMENTOS: R\$ 19,01

ESTADO: R\$ 5,40

SEC. FAZENDA: R\$ 3,70

REG. CIVIL: R\$ 1,00

T.J.: R\$ 1,30

MP: R\$ 0,91

ISSQN: R\$ 0,38

TOTAL: R\$ 31,70

(selos e contribuições recolhidos por  
verba).





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: G463C-44KCN-RLY4C-XSTT6

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/G463C-44KCN-RLY4C-XSTT6>

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

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