

matrícula
107777

ficha
1

São Paulo, 1º de SETEMBRO de 2022

Imóvel: **UNIDADE RESIDENCIAL N° 201A**, localizada no 2º pavimento do Condomínio **OSCAR. BY YOU INC**, com entrada pela **Rua Oscar Freire n° 2.295**, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com 39,101m² de área privativa - aí já incluída a área de 3,953m² referente ao terraço coberto, a área de 0,200m² referente à aba e a área de 0,540m² referente a elemento arquitetônico -, área comum de 37,623m² - aí já incluída a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de veículo de passeio na garagem do empreendimento -, área total construída de 76,724m² e o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,38445. O Condomínio Oscar By You Inc, situado na Rua Oscar Freire n°s 2.295 (setor residencial); 2.293 (setor serviços de moradia); Rua Oscar Freire n° 2.273 (loja 01); Rua Oscar Freire n° 2.283 (Loja 02); Rua Oscar Freire n° 2.285 (Loja 03); Rua Oscar Freire n° 2.311 (Loja 04); Rua Oscar Freire n° 2.321 (Loja 05); Rua Oscar Freire n° 2.327 e Rua Galeno de Almeida n° 177 (Loja 06), acha-se construído em terreno descrito na matrícula n° 102471, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o n° 21, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: OSCAR FREIRE 2295 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ 29.150.100/0001-86, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n° 4.440, 11º andar.

REGISTROS ANTERIORES: R.10-6702, de 11/6/2019; R.12-17312, de 27/5/2019; R.12-33508, de 10/6/2019, R.4-33509, de 27/6/2019; R.5-39735, de 27/6/2019; R.5-47835, de 27/6/2019; R.4-61225, de 27/6/2019; R.4-61226, de 27/6/2019; R.6-83834, de 29/5/2019; R.7-83835, (continua no verso)

>

matrícula

107777

ficha

1

verso

de 29/5/2019; R.4-83836, de 29/5/2019, e R.7-92592, de 29/5/2019, todos deste Registro de Imóveis.

Contribuintes municipais: 013.006.0052-7/0053-5/0054-3/0057-8/0058-6/0059-4/0060-8/0061-6/0062-4/0113-2/0549-9.

Selo Digital: 111195311367379206218322L



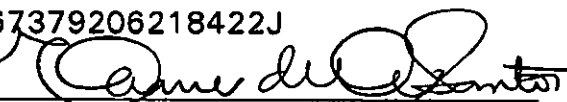
Eliane de Almeida Santos
Substituta

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-107777. 1º/SETEMBRO/2022. Matrícula aberta a requerimento da proprietária datado de 22/8/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 367379, em 10/8/2022. Selo Digital:

111195311367379206218422J

Averbado por



Eliane de Almeida Santos - Substituta

TRANSPORTE DE HIPOTECA

AV.2-107777. 1º/SETEMBRO/2022. Promove-se a presente averbação para constar que, conforme registro nº 4, promovido em 3/4/2022, na matrícula nº 102471, nos termos do instrumento particular de constituição de hipoteca nº 6811220, firmado em 5/3/2020, nesta cidade de São Paulo, acompanhado da Cédula de Crédito Bancário nº 6811220 de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário emitida por Lion Empreendimento Imobiliário Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 360, 4º andar, CNPJ 20.936.661/0001-30, prenotados sob o nº 338643, em 13/3/2020, a proprietária Oscar Freire 2295
> (continua na ficha 2)

matrícula

107777

ficha

2



Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., já qualificada, **HIPOTECOU** em 1º grau, único, especial, e sem concorrência 90,32452% do imóvel da citada matrícula 102471, ao **BANCO ABC BRASIL S.A.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar, CNPJ 28.195.667/0001-06, em garantia do crédito aberto no valor de R\$50.000.000,00, para realização do empreendimento denominado "OSCAR, BY YOU INC", cujo memorial de incorporação foi registrado sob o nº 2, na matrícula nº 102471. Forma de pagamento: a) Prazo de carência: 41 meses, contados da data da emissão da Cédula de Crédito Bancário; b) Data de Apuração da Dívida: 4/7/2023; c) Prazo de Amortização da Dívida: seis meses, contados do dia 4 do mês subsequente ao término do prazo de carência; d) Forma de Amortização da Dívida: seis parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 4/8/2023 e a última em 4/1/2024, cada uma correspondente a 1/6 do crédito efetivamente liberado pelo credor, acrescidas dos encargos/juros remuneratórios de 100% do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,1000% ao ano, equivalente a 0,2547% ao mês, calculada de forma exponencial "pró rata temporis" com base em um ano de 360 dias. Vencimento final: 4/1/2024. Demais cláusulas e condições constantes no título, no qual compareceram como avalistas/coobrigados, Abrão Muszkat, brasileiro, economista, casado sob o regime da separação total de bens, CPF 030.899.598-87, com endereço nesta cidade de São Paulo, na Rua Tucumã nº 712, apartamento 161, e You Inc Incorporadora e Participações S/A, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 360, 4º andar, CNPJ 11.284.204/0001-18. Demais cláusulas e condições constantes do

> (continua no verso)

matricula

107777

ficha

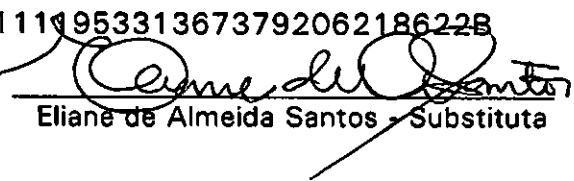
2

verso

título. Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.21-102471), a dívida passa a ser garantida pelas seguintes unidades: **Setor Residencial** - 201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A, 301A, 303A, 304A, 306A, 307A, 309A, 310A, 312A, 401A, 402A, 405A, 406A, 408A, 409A, 411A, 501A, 502A, 503A, 505A, 506A, 507A, 508A, 512A, 601A, 602A, 603A, 604A, 605A, 606A, 608A, 609A, 611A, 801A, 802A, 803A, 804A, 805A, 806A, 901A, 902A, 903A, 904A, 905A, 906A, 1001A, 1002A, 1003A, 1004A, 1005A, 1006A, 1101A, 1102A, 1103A, 1104A, 1105A, 1106A, 1201A, 1202A, 1203A, 1204A, 1205A, 1206A, 1301A, 1302A, 1303A, 1304A, 1305A, 1306A, 1401A, 1402A, 1403A, 1404A, 1405A, 1406A, 1502A, 1503A, 1504A, 1506A, 1603A, 1604A, 1605A, 1606A, 1701A, 1702A, 1703A, 1704A, 1705A, 1706A, 1801A, 1802A, 1803A, 1804A, 1805A, 1806A, 1901A, 1902A, 1904A, 1905A, 1906A, 2001A, 2002A, 2003A, 2004A, 2005A, 2006A, 2102A, 2103A, 2104A, 2105A, 2106A, 2201A, 2202A, 2203A, 2204A, 2205A e 2206A; **Setor Serviços de Moradia** - 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 301B, 302B, 303B, 304B, 305B, 306B, 307B, 308B, 309B, 310B, 311B, 401B, 402B, 403B, 404B, 405B, 406B, 407B, 408B, 409B, 410B, 411B, 501B, 502B, 503B, 504B, 505B, 506B, 507B, 508B, 509B, 510B, 511B, 601B, 602B, 603B, 604B, 605B, 606B, 607B, 608B, 609B, 610B e 611B; **Setor Comercial** - Loja 1, Loja 2, Loja 3, Loja 4 e Loja 05. Prenotação nº 367379, de 10/8/2022.

Selo Digital: 111195331367379206218622B

Averbado por


Eliane de Almeida Santos - Substituta

> (continua na ficha 3)

matrícula

107777

ficha

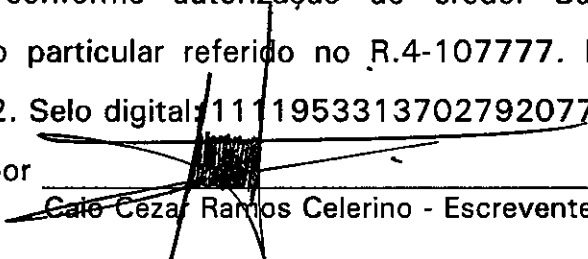
3



CANCELAMENTO DE HIPOTECA

AV.3-107777. 11/NOVEMBRO/2022. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento** parcial da hipoteca objeto do registro nº 4, feito na matrícula nº 102471, referido na **AV.2-107777**, em relação ao imóvel desta matrícula, conforme autorização do credor Banco ABC Brasil S/A, no instrumento particular referido no R.4-107777. Prenotação nº 370279, de 1º/11/2022. Selo digital: 1111953313702792077995223.

Averbado por


Cezar Ramos Celerino - Escrevente

VENDA E COMPRA

R.4-107777. 11/NOVEMBRO/2022. Por instrumento particular de 4/10/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 370279, em 1º/11/2022, Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **GIOVANNI LUIGI MARTINS CALLE**, brasileiro, solteiro, empresário, RG MG11533725-PC/MG, CPF 015.101.166-48, e **LAILA FERNANDES ANTUNES**, brasileira, solteira, coordenadora, RG 291137404-SSP/SP, CPF 327.028.248-62, conviventes em união estável sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme escritura declaratória de 21/8/2013, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do 31º Subdistrito Pirituba, deste Município e Comarca de São Paulo, à folha 163 do livro 685, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Coronel Melo de Oliveira nº 95, apartamento 111, pelo preço de R\$694.022,78, dos quais R\$187.322,78 foram pagos com recursos próprios, e R\$506.700,00 com o financiamento referido no R.5-107777. Foi declarado pelos adquirentes que a

> (continua no verso)

matrícula

107777

ficha

3

verso

aquisição é a primeira no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Selo digital: 111195321370279207968022K.

Registrado por

Caio César Ramos Celerino - Escrevente

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.5-107777. 11/NOVEMBRO/2022. Pelo instrumento particular referido no R.4-107777, Giovanni Luigi Martins Calle e Laila Fernandes Antunes **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ 60.701.190/0001-04, para garantia de dívida no valor de R\$506.700,00, pagável no prazo de 360 meses, em prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante - SAC, às taxas de juros anuais efetiva de 9.5000% e nominal de 9.1098%, e às taxas de juros mensais efetiva e nominal de 0,7591%, sendo o valor da cota de amortização de R\$1.407,50, que acrescida dos juros e acessórios perfaz o encargo mensal, na data do título, de R\$5.393,67, vencendo-se o primeiro em 4/11/2022. Demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão, R\$563.000,00. Prenotação nº 370279, de 1º/11/2022. Selo digital: 111195321370279207968122L.

Registrado por

Caio César Ramos Celerino - Escrevente

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

AV.06-107.777 - 13 de julho de 2026. A requerimento de 8/6/2026 do credor e

(continua na ficha 04)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula

107.777

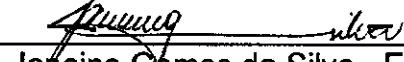
ficha

04

CNM: 111195.2.0107777-32

proprietário fiduciário, e à vista da certidão emitida em 14/5/2026 nos autos da execução extrajudicial objeto da prenotação nº 416868, que demonstra ter decorrido o prazo legal sem que se purgasse a mora formal em que os devedores fiduciantes foram constituídos, procede-se a presente, com fundamento no art. 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, para **CONSOLIDAR** a plena propriedade do imóvel desta matrícula em nome do **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, pelo valor de R\$563.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício, fiscal de 2026, R\$441.949,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSP, R\$522.596,00. CEP do imóvel 05409-011. Selo Digital: 111195331T00000130984726O.

Averbado por


Janaina Gomes da Silva - Escrevente

CERTIDÃO

Prenotação nº 416.868 - IN01560547C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula nº 107.777 até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 06, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

São Paulo, SP, 13/07/2026 - 13:37

☐ Caio Cezar Ramos Celerino - Escrevente
☐ Adriana de Fátima Pereira - Escrevente

☐ Vanessa Miranda Marçal - Escrevente
☐ Sonia Ferreira Mendes - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111195391T00000130984626E. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9GE6P-LLSNG-URK63-638R3

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

Janaina Gomes Da Silva (CPF ***.877.488-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/9GE6P-LLSNG-URK63-638R3>

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

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