

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SPDATA
9 de Abril de 2024

matrícula

2.495

ficha

01

CNM

164343.2.0002495-50

IMÓVEL: Apartamento nº 23, localizado no 2º pavimento, da Torre 17, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS**" situado na Rua Cruzeiro do Sul, s/nº, no Setor 03, do loteamento denominado "Chácara do Solar", na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: possui a área privativa principal de 58,20 metros quadrados, a área comum de 101,381 metros quadrados, já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de 159,581 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal no terreno condominial de 0,0011680 inteiros ou 0,11680%, e, a, um coeficiente de proporcionalidade de 0,0013400 ou 0,13400%, nas demais coisas do condomínio.

CONTRIBUINTE: 24324.44.27.0002.00.000 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 23 SPE LTDA., CNPJ/MF nº 16.993.208/0001-99, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 02, 2º andar, Sala 13, Butantã, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.322 (instituição e especificação de condomínio), de 20/12/2017, da Matrícula nº 175.528, e Matrícula nº 202.314, de 20/12/2017, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Prenotação nº 3.217, de 21/03/2024. Selo digital nº 1643433E1000000001910224G.

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

Av.01 - SERVIDÃO DE PASSAGEM - TRANSPORTE

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

Conforme averbação lançada sob o nº 01, item "b", em 20 de dezembro de 2017, na matrícula nº 202.314 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que à vista do R.74, feito em 26/10/2017, na matrícula nº 175.528, do referido Registro de Imóveis, pela escritura lavrada aos 02 de agosto de 2017, no livro nº 772, página 63, escritura de retificação e ratificação lavrada aos 05 de outubro de 2017, no livro nº 778, página 349, e ata retificativa lavrada aos 18 de outubro de 2017, no livro nº 780, página 191, todas no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, foi "INSTITUIDA UMA SERVIDÃO PERPÉTUA E GRATUITA", sobre uma faixa com uma área de 21.483,36 metros quadrados, do imóvel da matrícula nº 175.528, consubstanciada pelas vias de circulação internas, integrantes da área de propriedade e uso comum do empreendimento imobiliário denominado

continua no verso

matrícula

2.495

ficha

01

verso

CNM

164343.2.0002495-50

"CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS", em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A., com sede na Avenida Doutor Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 939, Torre II do Condomínio Castelo Branco Office Park, 7º andar, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.695.227/0001-93, pela qual foi concedido, em caráter irrevogável e irretratável, o direito de ingressar, a qualquer dia e hora, no referido imóvel, mesmo que para tal tenha que passar pelo imóvel da outorgante, por meio de seus empregados, prepostos e/ou empreiteiros, para prestação de serviços inerentes a sua atividade. Do título e do registro constam demais cláusulas, condições e a descrição pormenorizada da servidão. Selo digital nº 1643433E1000000001910324E

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

Av.02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TRANSPORTE

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

Conforme registro lançado sob o nº 04, em 06 de agosto de 2018, na matrícula nº 202.314 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária nº 4932618, datado de 08 de maio de 2018, e Instrumentos Particulares de Retificação e Ratificação datados de 21 de junho de 2018 e de 26 de julho de 2018, acompanhados do Anexo I, todos com força de escritura pública, formalizados nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e firmados no Município e Comarca de São Paulo, Capital, vinculados a Cédula de Crédito Bancário nº 4932618, emitida em 08 de maio de 2018, acompanhada dos Anexos I e II, e Primeiro (1º) Aditivo da r. Cédula, datado de 10 de julho de 2018, acompanhado do Anexo I, formalizados no Município e Comarca de São Paulo, Capital, a proprietária/emite/devedora e garantidora, a empresa, NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 23 SPE LTDA., já qualificada, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIARIA, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1997 em favor do credor BANCO ABC BRASIL S/A., com sede à Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, Bairro Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF nº 28.195.667/0001-06, representado na forma constante do título, o imóvel matriculado, bem como, todas as acessões, melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, para garantia do crédito concedido pelo credor a emitente devedora, à empresa, NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 23 SPE LTDA., já qualificada, do valor total de R\$60.000.000,00, a ser liberado na forma constante do título. A referida dívida tem o prazo de vigência de 1.441 dias, e será paga através de 48

continua na ficha 2

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - SP
DATA

matrícula

2.495

ficha

02

CNM

164343.2.0002495-50

(quarenta e oito) prestações, vencendo-se a primeira em 07/06/2018, e a última em 18/04/2022, sendo o vencimento final em 18/04/2022, com juros remuneratórios: 100% do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 2,6500% ao ano, equivalente a 0,2182% ao mês, calculada de forma exponencial "pro-rata temporis" com base em um ano de 360 dias; e, com os encargos moratórios: sem prejuízo dos juros remuneratórios, juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal mais juros), e multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. Para garantia do pagamento do crédito ora concedido e demais obrigações, foi dado também em garantia, mais 409 imóveis (sendo 271 imóveis dados em alienação fiduciária, conforme consta do Anexo I da r. Cédula e do presente instrumento particular; e mais 138 imóveis dados em hipoteca, conforme consta do Anexo I do Primeiro (1º) Aditivo da r. Cédula, todas do referido Registro de Imóveis). Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, consta que o prazo de carência para efeito de intimação da devedora fiduciante é de 03 dias; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$119.000,00. Selo digital nº 1643433E1000000001910424C

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

Av.03 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - TRANSPORTE

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

Conforme averbação lançada sob o nº 05, em 06 de agosto de 2018, na matrícula nº 202.314 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que procede-se a presente averbação, nos termos do disposto na alínea "a", do inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a dívida indicada na Cédula de Crédito Bancário nº 4932618, objeto da Alienação Fiduciária lançada por transporte sob a Av.02 desta matrícula, será paga através de 48 (quarenta e oito) prestações, vencendo-se a primeira em 07/06/2018, e a última em 18/04/2022, com o vencimento final em 18/04/2022, sendo as 05 (cinco) primeiras prestações constituídas somente pelos encargos sobre o saldo devedor e as demais no valor de R\$1.395.348,84, cada uma, e a última no valor de R\$1.395.348,72, todas elas acrescidas de encargos sobre o saldo devedor; bem como consta que comparece como avalista/coobrigada a BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.711 - Torre A - 18º andar - parte, Vila Gertrudes, no município e comarca de São Paulo, Capital; dados estes omitidos na Alienação

continua no verso

matrícula

2.495

ficha

02

verso

CNM

164343.2.0002495-50

Fiduciária lançada por transporte sob a Av.02 desta matrícula, que fica neste particular retificado, ratificando todos os demais termos da Alienação Fiduciária lançada por transporte sob a Av.02 desta matrícula, consoante prova o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, Instrumentos Particulares de Retificação e Ratificação, vinculados a Cédula de Crédito Bancário nº 4932618 e seu Primeiro (1º) Aditivo que deram suporte aquele ato, estando os mesmos microfilmado no referido Registro de Imóveis, sob o Protocolo microfilme nº 451.209, no rolo nº 7.506. Selo digital nº 1643433E1000000001910524A

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

Av.04 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

Pelo instrumento particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Real Sobre Bem Imóvel, datado de 30 de agosto de 2021, do credor **BANCO ABC BRASIL S.A.**, já qualificada, procedo ao cancelamento da Alienação Fiduciária lançada por transporte sob a Av.02 desta matrícula. Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$221.402,21. Selo digital nº 164343331000000001910624U

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

Av.05 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

Conforme instrumento particular adiante mencionado, instruído pela documentação objeto da Prenotação 477, que sustentou a averbação nº 04 (AV.04) da matrícula nº 331, desta serventia, faço constar que a denominação social da NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 23 SPE LTDA., foi alterada para **BVEP VILA PARQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, NIRE 35226918814-JUCESP, conforme 8ª Alteração Contratual celebrada em 13 de fevereiro de 2020, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 134.540/20-7. Selo digital nº 164343331000000001910724S

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

Av.06 - CADASTRO MUNICIPAL

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

continua na ficha 3

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP
DATA

matrícula

2.495

ficha

03

CNM

164343.2.0002495-50

Conforme Certidão de Valor Venal nº 3316/2024 (via Web), expedida em 01 de fevereiro de 2024, pela Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, faço constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 24324.43.91.0001.17.023. Selo digital nº 164343331000000001910824Q

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

Av.07 - NUMERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

Conforme averbação lançada sob nº 465, em 03 de maio de 2018, na matrícula nº 175.528, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, faço constar que, o empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO DOS PASSÁROS**", passou a ser lançado atualmente pela Municipalidade, sob o nº **430** (oficial), com frente para a Rua Cruzeiro do Sul. Selo digital nº 164343331000000001910924O

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

R.08 - VENDA E COMPRA

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

Pelo instrumento particular de 11 de janeiro de 2024, contrato nº 8.4444.3133954-7, e instrumento particular de rerratificação de 12 de março de 2024, ambos com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64, a proprietária **BVEP VILA PARQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **DEBORA CRISTINA XAVIER**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 453204673-SSP/SP, CPF/MF nº 374.268.408-67, e seu cônjuge **IVAN FERREIRA LOPES**, brasileiro, administrador, filho de Maria Ferreira Lopes e Joaquim Ferreira Lopes, CPF/MF nº 286.779.288-63, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Angatuba, nº 67, Polvilho, Cajamar-SP, pelo preço de **R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais)**, pagos da seguinte forma: R\$126.506,43 por recursos próprios, R\$2.124,71 com recursos da conta vinculada FGTS, e R\$196.368,86 por financiamento concedido pela credora fiduciária, adiante qualificada, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. (V.V. R\$55.761,17). Selo digital nº 1643433210000000019111245

continua no verso

matrícula

2.495

ficha

03

verso

CNM

164343.2.0002495-50

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

R.09 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 09 de abril de 2024. Prenotação nº 3.217 de 21/03/2024.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no registro anterior, os proprietários **DEBORA CRISTINA XAVIER** e seu cônjuge **IVAN FERREIRA LOPES**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** (Lei nº 9.514/97) o imóvel desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$204.272,25 (duzentos e quatro mil e duzentos e setenta e dois reais e vinte e cinco centavos)**, sendo que o valor de R\$196.368,86 refere-se ao valor do financiamento do imóvel e R\$7.903,39 refere-se ao valor das custas cartorárias e ITBI, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a qual deverá ser amortizada por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação em 15/02/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Juros, atualização monetária e demais condições constam do contrato. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, consta que o prazo de carência para efeito de intimação dos devedores fiduciários é de 15 dias, e para efeito de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$320.000,00. Selo digital nº 1643433210000000019112243

Escrevente Autorizada:
Luciene Aparecida Meiga

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexo de Santana de Parnaíba - SP

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula referida, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, suficiente a fazer prova de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição, extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. O Município de Santana de Parnaíba pertenceu ao Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, nos seguintes períodos: Primeiro Registro de imóveis de 27/01/1885 a 23/12/1912; Segundo Registro de Imóveis de 24/12/1912 a 25/12/1927; Quinto Registro de Imóveis de 26/12/1927 a 09/08/1931; novamente ao Segundo Registro de Imóveis de 10/08/1931 a 14/05/1939; Oitavo Registro de Imóveis da Capital no período de 15/05/1939 a 07/12/1964; Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, no período de 08/12/1964 a 01/11/2023 e atualmente a partir de 03/11/2023, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

Santana de Parnaíba/SP, terça-feira, 9 de abril de 2024.

assinado digitalmente
- Escrevente Autorizada

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 2,11	R\$ 71,69

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
 Selo Digital: 1643433C3000000001915224D
 Protocolo: 3217





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5X4A7-279JR-AX664-ZV57K

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

Eliane Melo Galvao (CPF ***.724.548-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/5X4A7-279JR-AX664-ZV57K>

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

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