

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula
264.025ficha
01**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5
São Paulo, 13 de Novembro de 2023

IMÓVEL: O apartamento nº 1302, em construção, localizado no 13º pavimento, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA SAPOEMBA**", situado na Avenida Vila Ema, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa coberta edificada de 28,640m², área comum coberta edificada de 7,214m², total da área edificada de 35,854m², área comum descoberta de 4,051m², área construída mais descoberta de 39,905m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003955. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 1.252,70m².

PROPRIETÁRIO: **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 29.694.576/0001-88, NIRE nº 35235179573, com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, conjunto 132, Brooklin, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.238.916, feito em 16 de novembro de 2021, e matrícula nº 245.591 feita em 26 de novembro de 2021, ambos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 102.124.0061-3 (em área maior).

(Selo Digital: 1429353F1000000110809323Y)

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 13 de novembro de 2023 - **Protocolo nº 822.320 de 01/11/2023** - a) De acordo com a averbação nº 3 feita em 26 de novembro de 2021, na matrícula nº 245.591 desta Serventia, verifica-se que o imóvel objeto desta está enquadrado como habitação de interesse social - HIS 2, sendo destinado a famílias com renda mensal limitada a 6 salários mínimos, conforme prevê o art. 46, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020; b) De acordo com a averbação nº 4 feita em 26 de novembro de 2021, na matrícula nº 245.591 desta Serventia, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA SAPOEMBA", foi submetida ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; c) De acordo o registro nº 6 feito em 11 de março de 2022, na matrícula nº 245.591 desta Serventia, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a **HIPOTECA**, constituída através do instrumento particular datado de 29 de dezembro de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97, e 14.118/21, para garantia da dívida no valor de **R\$22.081.602,16**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF; e d) De acordo com a averbação nº 9, feita em 28 de outubro de 2022, na matrícula nº 245.591 desta Serventia, verifica-se que: Em favor do imóvel objeto desta matrícula, foi instituída sobre a área de 86,69m² da matrícula nº 250.905 desta Serventia, em caráter irrevogável e irretirável, a servidão de passagem para águas pluviais, nos termos da escritura pública de servidão lavrada aos 07 de outubro de 2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital, livro 1.391, páginas 195/205, registrada sob nº 6 em 28 de outubro de 2022, na referida matrícula nº 250.905, desta.

continua no verso

matrícula
264.025ficha
01
verso

(Selo Digital: 1429353F1000000110809423W)

Marcus Vinicius Delfino Felberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 13 de novembro de 2023 - **Protocolo nº 822.320 de 01/11/2023** - Pelo Instrumento Particular datado de 04 de outubro de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 6 na matrícula nº 245.591, deste Cartório, e mencionada na AV-1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital: 1429353310000001108095231)

Marcus Vinicius Delfino Felberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 13 de novembro de 2023 - **Protocolo nº 822.320 de 01/11/2023** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a: **1) PRISCILA RAMOS LOPES DOS SANTOS**, brasileira, agente administrativa, RG nº 39030506-SSP/SP, CPF nº 380.565.888-50, solteira, maior, e **2) HUDSON ARAUJO BATISTA**, brasileiro, serviços gerais, RG nº 592601894-SSP/SP, CPF nº 571.423.388-30, solteiro, maior, residentes e domiciliados na Rua Doutor Simão de Lima, nº 215, Vila Palmares, na cidade de Santo André, SP, pelo preço de **R\$22.464,40** a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de **R\$234.420,93**, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, **R\$3.343,62** foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores. Sendo **R\$ 2.196,00**, valor do desconto complementado concedido pelo FGTS/União.

(Selo Digital: 1429353210000001108096231)

Marcus Vinicius Delfino Felberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 13 de novembro de 2023 - **Protocolo nº 822.320 de 01/11/2023** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.2 desta, **1) PRISCILA RAMOS LOPES DOS SANTOS**, solteira, maior, e **2) HUDSON ARAUJO BATISTA**, solteiro, maior, ambos já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$187.423,80**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.193,96**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 04 de novembro de 2023, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos recursos: FGTS/União. Programa Minha Casa, Minha Vida. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de **R\$240.000,00**.

(Selo Digital: 142935321000000110809723G)

Marcus Vinicius Delfino Felberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

AV.5/264.025 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 15 de fevereiro de 2024 - **Protocolo nº 828.933 de 19/01/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA SAPOPEMBA"**, situado na situação na Avenida Vila Ema, nº 2208,

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
264.025ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

CNS n.º
14293-5**São Paulo, 15 de Fevereiro de 2024**
CNM 142935.2.0264025-30

esta ficha passa a constituir a matrícula nº 264025, que corresponde ao apartamento nº 1302.
(Selo Digital:142935331000000116108424E)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.6/264.025 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 15 de fevereiro de 2024 - Protocolo nº 828.933 de 19/01/2024 - Do requerimento datado de 05 de dezembro de 2023, faço o presente em complemento ao registro nº 5 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a 1) **PRISCILA RAMOS LOPES DOS SANTOS**, solteira, maior, e, 2) **HUDSON ARAUJO BATISTA**, solteiro, maior, ambos já qualificados, pelo preço de **R\$234.420,93**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissoluvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 4 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000116108524E)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/264.025- CANCELAMENTO - Averbado em 15 de fevereiro de 2024 - Protocolo nº 828.933 de 19/01/2024 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000116108624A)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/264.025 - CONTRIBUINTE - Averbado em 10 de julho de 2026 - Protocolo nº 914.248 de 20/03/2026 - Do requerimento datado de 12 de junho de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 15 de junho de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº **102.124.0968-8**.

(Selo Digital:142935331000000181478526U)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.9/264.025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 10 de julho de 2026 - Protocolo nº 914.248 de 20/03/2026 - Do mesmo requerimento mencionado na AV.8 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciários 1) **PRISCILA RAMOS LOPES DOS SANTOS**, solteira, maior; e 2) **HUDSON ARAUJO BATISTA**, solteiro, maior, ambos já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.4 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$248.506,50**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

continua no verso

CNM 142935.2.0264025-30

matrícula

264.025

ficha

02

verso

CNM 142935.2.0264025-30

(Selo Digital:142935331000000181478626S)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
264025

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
SEXTO
CNS n.º 14293-5

914248

Pedido nº 914248



6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS** integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, sexta-feira, 10 de julho de 2026.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Atenção: Para lavar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c" e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retomando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.jsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001814798263



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H54L9-ZRHYQ-N25X9-T2BC5

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

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/H54L9-ZRHYQ-N25X9-T2BC5>

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

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