

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

277.178

ficha

01

**6º REGISTRO**

DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

CNS n.º
14293-5**São Paulo, 19 de Junho de 2024**

IMÓVEL: O apartamento nº 606, em construção, localizado no 6º pavimento da Torre B, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA ZELINA**", situado à Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, nº 4001, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa coberta edificada de 35,270m², a área comum coberta edificada de 8,695m², a área total edificada de 43,965m², a área comum descoberta de 5,208m², a área construída mais descoberta de 49,173m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002043. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra uma área de 4,062,83m².

PROPRIETÁRIA: **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, conj. 132, Cidade Moncoes, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/M.238.919 feito em 24 de abril de 2023, e matrícula nº 256.463 feita em 28 de abril de 2023, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 102.124.0063-1 (em área maior).

(Selo Digital: 1429353F10000001247817248)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 19 de junho de 2024 - **Protocolo nº 841.242 de 24/05/2024**

- a) De acordo com os registros nºs 2 e 3, ambos feitos em 28 de outubro de 2022, na matrícula nº 238.919 deste Registro de Imóveis, e mencionado na Av.2 da matrícula nº 256.463 deste Registro de Imóveis, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta, existe a servidão de passagem para águas pluviais 1 e 2, com área de 153,69m² e 72,72m², respectivamente, devidamente descritas e caracterizadas nas referidas matrículas; b) De acordo com a averbação nº 6 feita em 28 de abril de 2023, na matrícula nº 256.463 deste Registro de Imóveis, verifica-se que o imóvel objeto desta está enquadrado como habitação de interesse social - HIS 2, sendo destinado às famílias com renda mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, II da Lei Municipal nº 16.050/2014; c) De acordo com a averbação nº 7 feita em 28 de abril de 2023, na matrícula nº 256.463 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA ZELINA**", 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; e d) De acordo com o registro nº 10, feito em 14 de agosto de 2023 na matrícula nº 256.463 deste Registro de Imóveis, verifica-se que, sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a hipoteca, constituída através do instrumento particular datado de 14 de julho de 2023, para garantia da dívida no valor de **R\$28.766.668,96**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAXA 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.

(Selo Digital: 1429353F10000001247818246)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

continua no verso

matrícula
277.178ficha
01
verso

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 19 de junho de 2024 - **Protocolo nº 841.242 de 24/05/2024** - Por instrumento particular datado de 14 de maio de 2024, 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 10 na matrícula nº 256.463 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.1 da presente, lão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:142935331000000124781924S)



Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 19 de junho de 2024 - **Protocolo nº 841.242 de 24/05/2024** - 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) **CAMILA DIAS DOS SANTOS**, brasileira, estivadora carregadora embaladora e assemelhados, RG nº 678512723-SSP/SP, CPF nº 110.404.635-09, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Quatigua, nº 31, Casa 1, Vila Ivone, na cidade de São Paulo, SP; e 2) **MARIA VITORIA DE SOUZA SANTOS**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 681091824-SSP/SP, CPF nº 097.807.645-18, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Quatigua, nº 31, Vila Ivone, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$40.955,56**, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de R\$264.788,43, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:142935321000000124782024B)



Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 19 de junho de 2024 - **Protocolo nº 841.242 de 24/05/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, 1) **CAMILA DIAS DOS SANTOS**, solteira, maior; e 2) **MARIA VITORIA DE SOUZA SANTOS**, solteira, maior, ambas já qualificadas, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$210.621,95**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.582,17, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 20 de junho de 2024, 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\$264.000,00.

(Selo Digital:1429353210000001247821249)



Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

AV.5 - TRANSPORTE - Averbado em 16 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 863.295 de 05/12/2024** - Da averbação feita sob nº 12 em 16 de dezembro de 2024, na matrícula nº 256.463 deste Registro de Imóveis, verifica-se que do requerimento datado de 26 de novembro de 2024, da certidão sobre tributos imobiliários nº 1854019/2024, e da certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2024, emitidas em 03 de novembro de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel objeto desta, atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº 102.124.0804-5, em área maior.

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
277.178ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5

São Paulo, 16 de Dezembro de 2024

(Selo Digital: 1429353F1000000137842424D)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.6/277.178 - TRANSPORTE - Averbado em 27 de maio de 2025 - Protocolo nº 875.106 de 11/04/2025 - a) Da averbação nº 16 feita em 27 de maio de 2025, em complemento a averbação nº 6 feita em 28 de abril de 2023, ambas na matrícula nº 256.463, e certificado de conclusão nº 2025-80097-00, publicado em 18 de março de 2025, pela Prefeitura de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, enquadrado como habitação de interesse social - HIS 2, deverá ser destinado durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, às famílias com renda mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, II da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 3º, parágrafo único, I, do Decreto Municipal nº 63.130/2024; e b) Da averbação nº 4, feita em 28 de abril de 2023, na matrícula nº 256.463 deste Registro de Imóveis, verifica-se que sobre o objeto desta, existe uma área de 107,71m² destinada para Reserva de Alargamento de Calçada, que deverá ser livre de construção e com o devido gradil instalado recuado para este limite, devidamente descrita e caracterizada na referida matrícula.

(Selo Digital: 1429353F10000001478941254)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/277.178 - TRANSFORMAÇÃO - Averbado em 27 de maio de 2025 - Protocolo nº 875.106 de 11/04/2025 - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA ZELINA", localizado na Avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello, nº 4.001, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 277.178, que corresponde ao apartamento nº 606 do bloco B.

(Selo Digital: 142935331000000147894225C)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/277.178 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 27 de maio de 2025 - Protocolo nº 875.106 de 11/04/2025 - Do requerimento datado de 28 de março de 2025, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a 1) **CAMILA DIAS DOS SANTOS**, solteira, maior; e 2) **MARIA VITORIA DE SOUZA SANTOS**, solteira, maior, já qualificadas, pelo preço de **R\$264.788,43**, 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: 142935321000000147894325C)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/277.178 - CANCELAMENTO - Averbado em 27 de maio de 2025 - Protocolo nº 875.106 de 11/04/2025 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.

continua no verso

matrícula
277.178ficha
02
verso

(Selo Digital:142935331000000147894525K)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado



AV.10/277.178 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 28 de maio de 2026 - **Protocolo nº 908.843 de 30/01/2026** - Do requerimento datado de 19 de maio de 2026, 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 as devedoras fiduciárias **1) CAMILA DIAS DOS SANTOS**, solteira, maior; e **2) MARIA VITORIA DE SOUZA SANTOS**, solteira, maior, já qualificadas, 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\$272.471,90**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000178259526M)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
277178

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



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

908843
Pedido nº 908843

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, quinta-feira, 28 de maio 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: 1429353C3000000178260026J



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4PSWT-N6B84-Z2YM4-VD7PC

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/4PSWT-N6B84-Z2YM4-VD7PC>

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

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