


6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

CNS 142935.2.0276888-47

Protocolo 908575 - Pag 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
276.888ficha
01
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5São Paulo, 27 de Agosto de 2024 *e*

Matrícula 256463 - BL.A-AP.0212

IMÓVEL: O apartamento nº 212, em construção, localizado no 2º pavimento da Torre A, 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 32,750m², a área comum coberta edificada de 8,195m², a área total edificada de 40,945m², a área comum descoberta de 4,906m², a área construída mais descoberta de 45,851m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,001925. 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, Brooklin, 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: 1429353F10000001300081247)

Michele Santana de Assis Alves
Escravente Autorizada

[Assinatura]
Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 27 de agosto de 2024 - Protocolo nº 851.368 de 20/08/2024 - 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 9 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 10 de julho de 2023, para garantia da dívida no valor de **R\$28.472.892,12**, 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.

(Selo Digital: 1429353F10000001300082245)

[Assinatura]
Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

continua no verso

Mod. 1


 matrícula
276.888

 ficha
01
 verso

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 27 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 851.368 de 20/08/2024** - Pelo instrumento particular datado de 05 de agosto de 2024, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 9 na matrícula nº 256.463 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:142935331000000130008324R)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 27 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 851.368 de 20/08/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por VENDA feita a **MARIA SARAJANE DE SOUZA**, brasileira, tecnóloga, RG nº 645054884-SSP/SP, CPF nº 095.324.494-69, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Aurora Das Dores, nº 128, Cs 2, Chacara Belenzinho, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$38.576,74**, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de **R\$257.759,78**, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:142935321000000130008424R)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 27 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 851.368 de 20/08/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **MARIA SARAJANE DE SOUZA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$202.783,90**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.529,56**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 10 de setembro 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:142935321000000130008524P)

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.

(Selo Digital:1429353F1000000137812224N)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE


6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0276888-47

Protocolo 908575 - Pag 3

 LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

 matrícula
276.888

 ficha
02

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

 CNS nº
 14293-5

São Paulo, 27 de Maio de 2025

CNM 142935.2.0276888-47

AV.6/276.888 - 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:1429353F1000000147766825V)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/276.888 - 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 276.888, que corresponde ao apartamento nº 212 do bloco A.

(Selo Digital:142935331000000147766925H)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/276.888 - 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 **MARIA SARAJANE DE SOUZA**, solteira, maior, já qualificada, pelo preço de **R\$257.759,78**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente 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:1429353210000001477670250)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/276.888 - 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.

(Selo Digital:142935331000000147767125W)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO



matrícula

276.888

ficha

02

verso

CNM 142935.2.0276888-47

AV.10/276.888 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em - Protocolo nº 908.575 de 28/01/2026 - Do requerimento datado de 09 de julho 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 a devedora fiduciante **MARIA SARAJANE DE SOUZA**, solteira, maior, já qualificada, purgasse 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\$271.077,91**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:1429353310000001831076266)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.11/276.888 - EX OFFICIO - Averbado em 11 de agosto de 2026 - Protocolo nº 931.059 de 11/08/2026 - Procedo a presente averbação com base no Art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973, combinado com o item nº 135.1, a, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Prov. 56/2019, para constar que o ato praticado sob nº 10 nesta matrícula, foi averbado em 27 de julho de 2026, o que foi omitido no referido ato, que neste particular fica retificado.

(Selo Digital:1429353F1000000185175226A)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA


6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

908575

Pedido nº 908575

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 REIPERSECUTÓRIAS 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. CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

São Paulo, segunda-feira, 27 de julho de 2026.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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

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

 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: 1429353C3000000183107826I



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZF2AL-AVAFX-GDV5J-EEJCX

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/ZF2AL-AVAFX-GDV5J-EEJCX>

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

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