

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
266.467ficha
01CNM 142935.2.0266467-76
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS n.º
14293-5**São Paulo, 26 de Agosto de 2022**

Matrícula 245592 - BL.B-AP.0109

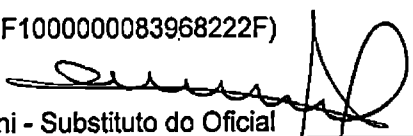
IMÓVEL: O apartamento nº 109, em construção, localizado no 1º pavimento da Torre B, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA ORATÓRIO**", situado na Avenida Vila Ema, esquina com a Rua Ribeirópolis, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, com a área privativa coberta edificada de 32,480m², área comum coberta edificada de 8,212m², total da área edificada de 40,692m², área comum descoberta de 4,645m², área construída mais descoberta de 45,337m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,001922. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 3.437,33m².

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.

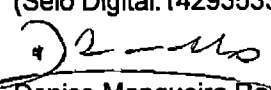
REGISTRO ANTERIOR: R.2/M.238.917, feito em 16 de novembro de 2021, e incorporação de condomínio registrada sob o nº 1 na matrícula nº 245.592 feita em 26 de novembro de 2021, ambos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 102.124.0062-1 (em área maior).

(Selo Digital: 1429353F1000000083968222F)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 26 de agosto de 2022 - Protocolo nº 782.876 de 17/08/2022 - Do memorial de incorporação datado de 03 de novembro de 2021, do requerimento datado de 03 de novembro de 2021, alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-00, publicado em 14 de maio de 2020, apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-01, publicado em 15 de julho de 2020, apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-02, publicado em 27 de agosto de 2020, e apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-03, publicado em 15 de setembro de 2020, todos pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta, é destinado a habitação de interesse social - HIS 2, sendo as unidades destinadas à famílias com renda familiar mensal estipulado em lei, não podendo ultrapassar 6 salários mínimos, conforme prevê art. 46, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.
(Selo Digital: 1429353310000000839683221)


Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

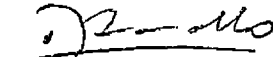
AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 26 de agosto de 2022 - Protocolo nº 782.876 de 17/08/2022 - a) De acordo com a averbação nº 3, feita em 26 de novembro de 2021, na matrícula nº 245.592, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA ORATÓRIO**", 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 b) De acordo com o registro nº 7, feito em 21 de junho de 2022, na matrícula 245.592, desta Serventia, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a HIPOTECA, constituída através do instrumento particular datado de 27 de maio de 2022, com força de

continua no verso

matrícula
266.467ficha
01
verso

escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, para garantia da dívida no valor de **R\$26.674.148,79**, 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.

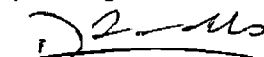
(Selo Digital:1429353F10000000839685229)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 26 de agosto de 2022 - **Protocolo nº 782.876 de 17/08/2022** - Pelo instrumento particular datado de 27 de julho de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/2021, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 7 na matrícula nº 245.592, deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta.**

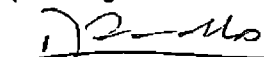
(Selo Digital:142935331000000083968622V)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 26 de agosto de 2022 - **Protocolo nº 782.876 de 17/08/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **LEILA CELESTRINO DE ARAUJO**, brasileira, servidora pública municipal, RG nº 42336474-SSP/SP, CPF nº 225.686.338-75, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Senador Filinto Muller, nº 109, C, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pela adquirente, pelo preço de **R\$41.186,33**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$240.273,07** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

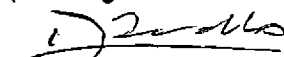
(Selo Digital:142935321000000083968722V)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 26 de agosto de 2022 - **Protocolo nº 782.876 de 17/08/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **LEILA CELESTRINO DE ARAUJO**, 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\$190.195,20**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.415,82**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 25 de agosto de 2022, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos recursos: FGTS/União. Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$240.000,00.

(Selo Digital:142935321000000083968822T)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

continua na ficha 2

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
266.467ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0266467-76

CNS nº
14293-5**São Paulo, 26 de Agosto de 2022****Matrícula 245592 - BL.B-AP.0109**

AV.6 - TRANSPORTE - Averbado em 20 de dezembro de 2022 - **Protocolo nº 792.349 de 07/12/2022** - Conforme averbação feita sob nº 9 na matrícula nº 245.592 em 20 de dezembro de 2022, por requerimento datado de 02 de dezembro de 2022, e à vista do Memorial de Incorporação datado de 03 de novembro de 2021, do alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-00, publicado em 14 de maio de 2020, do apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-01, publicado em 15 de julho de 2020, do apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-02, publicado em 27 de agosto de 2020, e do apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-03, publicado em 15 de setembro de 2020, todos pela Prefeitura do Município de São Paulo, faço a presente averbação para constar que: 1) em virtude da reconsideração da área anteriormente destacada para alargamento de calçada conforme Av.3/M.238.917, o terreno onde será construído o "Condomínio Residencial Portal Vila Prudente - Plano & Vila Oratório" encerra a área de 3.713,29m²; e, 2) dentre as áreas mencionadas na incorporação de condomínio registrada sob nº 1 na matrícula nº 245.592 deste Registro de Imóveis, existe a área reservada para alargamento de calçada contendo 275,96m², que deverá permanecer livre de construção e com o devido gradil instalado recuado para este limite, estando sua descrição contida na Av.3/M.238.917, bem como no memorial de incorporação devidamente autuado e arquivado nesta Serventia.
(Selo Digital:1429353F100000090408522V)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/266.467 - TRANSPORTE - Averbado em 08 de abril de 2024 - **Protocolo nº 833.796 de 15/03/2024** - Da averbação nº 15 feita em 08 de abril de 2024, em complemento a averbação nº 2 feita em 26 de novembro de 2021, ambas na matrícula nº 245.592, e certificado de conclusão nº 2024-80103-00, emitido em 22 de fevereiro de 2024, 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.

(Selo Digital:1429353F1000000119612724D)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/266.467 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 08 de abril de 2024 - **Protocolo nº 833.796 de 15/03/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA ORATÓRIO"**, localizado na Avenida Vila Ema, nº 2258, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 266467, que corresponde ao apartamento nº 109.

(Selo Digital:142935331000000119612824Z)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.9/266.467- COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 08 de abril de 2024 - **Protocolo nº 833.796 de 15/03/2024** - Do requerimento datado de 15 de março de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a

continua no verso

CNM 142935.2.0266467-76

matrícula

266.467

ficha

02

verso

título de **VENDA** a **LEILA CELESTRINO DE ARAUJO**, solteira, maior, já qualificada, pelo preço de **R\$240.273,07**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolavelmente 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 5 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000119612924Z)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/266.467 - CANCELAMENTO - Averbado em 08 de abril de 2024 - Protocolo nº 833.796 de 15/03/2024 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.2 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.4 desta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000119613024E)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.11/266.467 - CONTRIBUINTE - Averbado em 03 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 887.314 de 31/07/2025 - Do requerimento datado de 12 de novembro de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 13 de novembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **102.124.1307-3**.

(Selo Digital:142935331000000163994025Z)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.12/266.467 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 03 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 887.314 de 31/07/2025 - Do mesmo requerimento mencionado na AV.11 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 a devedora fiduciante **LEILA CELESTRINO DE ARAÚJO**, solteira, maior, já qualificada, purgasse a mora decorrente do R.5 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\$251.615,30**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Sendo o valor de **R\$251.615,27** atribuído a presente consolidação.

(Selo Digital:142935331000000163994125X)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Pedido nº 887314

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.

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.

São Paulo, quarta-feira, 3 de dezembro de 2025.

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

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar 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.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, 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, retornando, 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.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001639944257



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

