

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
253.913ficha
01CNM 142935.2.0253913-05
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº
14293-5
Oficial Rafael R. Gruber**São Paulo, 4 de Fevereiro de 2022**

Matrícula 240829 - Bl.B-Ap.0107

IMÓVEL: O apartamento nº 107, em construção, localizado no 1º pavimento, da Torre B, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - VILA EMA**", situado na Avenida Vila Ema, no 26º subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa coberta edificada de 32,750m², área comum coberta edificada de 8,239m², total da área edificada de 40,989m², área comum descoberta de 5,119m², área construída mais descoberta de 46,108m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002141. O terreno onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 2.967,72m².

PROPRIETÁRIA: PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 29.694.576/0001-88, com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Conjunto 132, Cidade Monções, na Cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/M.238.915, feito em 02 de setembro de 2020; e R.1/M.240.829, feito em 28 de setembro de 2020, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 102.124.0006-0, 102.124.0048-6, 102.124.0049-4, 102.124.0053-2 e 102.124.0056-7 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000071293122S

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 04 de fevereiro de 2022 - **Protocolo nº 763.963 de 20/01/2022** - 1) Sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 10 de junho de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64, 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, registrada nº 5 em 10 de agosto de 2021, na matrícula 240.829, deste Registro de Imóveis, para garantia da abertura de crédito no valor de **R\$24.761.678,51**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF; e, 2) de acordo com o Memorial de Incorporação datado de 26 de junho de 2020, averbado sob nº 2 em 28 de setembro de 2020 na matrícula nº 240.829, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 1 na referida matrícula nº 240.829, do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Portal Vila Prudente - Vila Ema**", foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004.

(Selo Digital: 1429353F1000000071293222Q)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

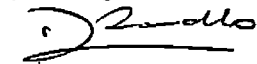
AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 04 de fevereiro de 2022 - **Protocolo nº 763.963 de 20/01/2022** - Pelo instrumento particular datado de 27 de dezembro de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/21, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 5 na matrícula nº 240.829 deste Cartório, e mencionada na AV.1 da presente, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta**.

continua no verso

CNM 142935.2.0253913-05

matrícula
253.913ficha
01
verso

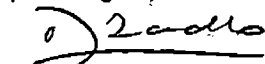
(Selo Digital:142935331000000071293322C)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 04 de fevereiro de 2022 - **Protocolo nº 763.963 de 20/01/2022** - Pelo mesmo instrumento particular datado na AV.2 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, NIRE 35235179573, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **ALEX WILSON ALFIERI DOS SANTOS**, brasileiro, agente administrativo, CNH nº 06021649420-DETRAN/SP, CPF nº 389.229.028-84, e sua mulher **VERONICA LUCIA DE JESUS ALFIERI DOS SANTOS**, brasileira, administradora, RG nº 480440852-SSP/SP, CPF nº 408.468.418-00, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Violeta dos Alpes, nº 20, Conjunto Habitacional Recanto dos Humildes na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelos adquirentes, pelo preço de **R\$28.947,38**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$192.248,33**, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

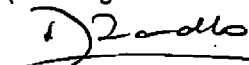
(Selo Digital:142935321000000071293422C)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 04 de fevereiro de 2022 - **Protocolo nº 763.963 de 20/01/2022** - Pelo mesmo instrumento particular datado na AV 2 desta, **ALEX WILSON ALFIERI DOS SANTOS**, e sua mulher **VERONICA LUCIA DE JESUS ALFIERI DOS SANTOS**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$153.700,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.089,71**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 02 de fevereiro 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\$.197.900,00

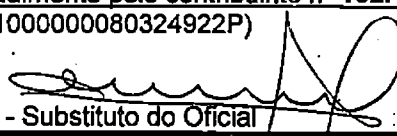
(Selo Digital:142935321000000071293522A)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.5 - TRANSPORTE - Averbado em 01 de julho de 2022 - **Protocolo nº 778.414 de 30/06/2022** - Conforme averbação nº 6 feita na matrícula nº 240.829 deste Cartório, verifica-se que do requerimento datado de 14 de junho de 2022, da certidão nº 452303/2022 expedida em 19 de maio de 2022, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida em 20 de junho de 2022, ambas pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que atualmente o imóvel objeto desta é lançado individualmente pelo contribuinte nº 102.124.0059-1, em área maior.

(Selo Digital:1429353F1000000080324922P)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.6 - TRANSPORTE - Averbado em 03 de novembro de 2022 - **Protocolo nº 789.366 de 01/11/2022** - É feita a presente para constar que: conforme averbação feita sob nº 7 na matrícula nº 240.829 em 28/10/2022: Em favor do imóvel objeto desta matrícula, foi instituída sobre a área de 72,72m² da Matrícula nº 238.919 deste Registro de Imóveis, em caráter irrevogável e

continua na ficha 2

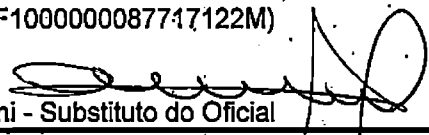
.onr

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

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
253.913ficha
02CNM 142935.2.0253913-05
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº
14293-5
Oficial Rafael R. Gruber**São Paulo, 3 de Novembro de 2022**

irretratável, 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 3 em 28 de outubro de 2022, na referida Matrícula nº 238.919.
(Selo Digital:1429353F100000087717122M)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

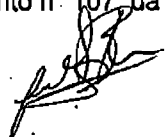
AV.7 - TRANSPORTE - Averbado em 13 de dezembro de 2022 - **Protocolo nº 791.563 de 29/11/2022** - Conforme averbação feita sob nº 9 na matrícula nº 240.829 em 13 de dezembro de 2022, por requerimento datado de 24 de novembro de 2022, e à vista do Memorial de Incorporação datado de 26 de junho de 2020, e do Alvará de Aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-00, expedido em 19 de maio de 2020 pela Prefeitura Municipal 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.238.915, o terreno onde será construído o "Condomínio Residencial Portal Vila Prudente - Vila Ema" encerra a área de 3.044,57m²; e, 2) dentre as áreas mencionadas na incorporação de condomínio registrada sob nº 1 na matrícula nº 240.829 deste Registro de Imóveis, existe a área reservada para alargamento de calçada contendo 76,85m², que deverá permanecer livre de construção e com o devido gradil instalado recuado para este limite, estando sua descrição contida na Av.3/M.238.915, bem como no memorial de incorporação devidamente autuado e arquivado nesta Serventia.

(Selo Digital:1429353F1000000898376223)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/253.913 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 03 de fevereiro de 2023 - **Protocolo nº 795.278 de 11/01/2023** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - VILA EMA", situado na Avenida Vila Ema, nº 2.180, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 253.913, que corresponde ao apartamento nº 107, da Torre B.

(Selo Digital:142935331000000092800823B)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.9/253.913 - COMPLEMENTO DE REGISTRO - Registrado em 03 de fevereiro de 2023 - **Protocolo nº 795.278 de 11/01/2023** - Pelo requerimento de instituição e especificação de condomínio datado de 21 de dezembro de 2022, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **ALEX WILSON ALFIERI DOS SANTOS**, e sua mulher **VERONICA LUCIA DE JESUS ALFIERI DOS SANTOS**, já qualificados, pelo preço de **R\$192.248,33** 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.

continua no verso

Matricula 240829 - Bl.B-Ap.0107

.onr

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

saec

CNM 142935.2.0253913-05

matrícula
253.913ficha
02
verso

(Selo Digital:142935321000000092800923B)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/253.913 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO- Averbado em 03 de fevereiro de 2023 - **Protocolo nº 795.278 de 11/01/2023** - 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:142935331000000092801023Q)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.11/253.913 - CONTRIBUINTE - Averbado em 26 de novembro de 2025 - **Protocolo nº 886.401 de 23/07/2025** - Do requerimento datado de 06 de novembro de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 10 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 **102.124.0312-4**.
(Selo Digital:1429353310000001634188250)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.12/253.913 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 26 de novembro de 2025 - **Protocolo nº 886.401 de 23/07/2025** - 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 os devedores fiduciários **ALEX WILSON ALFIERI DOS SANTOS**, e sua mulher **VERONICA LUCIA DE JESUS ALFIERI DOS SANTOS**, 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\$208.630,50**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000163418925Y)

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 886401

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, 26 de novembro 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: 1429353C3000000163419125T



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

