

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
270.548ficha
01**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS nº
14293-5**São Paulo, 7 de Maio de 2024***e*

.onr

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 16/01/2026 13:10

Matrícula 250905 - B.I.A.-Ap.1906

IMÓVEL: O apartamento nº 1906, em construção, localizado no 19º pavimento da Torre A, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA FALCONI**", situado à Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, nº 3.949, Lote nº 05, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, com a área privativa coberta edificada de 32,390m², a área comum coberta edificada de 7,896m², a área total edificada de 40,286m², a área comum descoberta de 4,922m², a área construída mais descoberta de 45,208m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002166. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra uma área de 2.860,88m².

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, conjunto nº 132, Brooklin, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/M.238.918 feito em 25 de julho de 2022, e matrícula nº 250.905 feita em 26 de julho de 2022, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 102.124.0063-1 (em área maior).

(Selo Digital: 1429353F1000000121784024P)

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 07 de maio de 2024 - Protocolo nº 838.115 de 26/04/2024 - a) De acordo com a averbação nº 3 feita em 26 de julho de 2022, na matrícula nº 250.905 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; b) De acordo com a averbação nº 4 feita em 26 de julho de 2022, na matrícula nº 250.905 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA FALCONI**", 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 com o registro nº 6 feito em 28 de outubro de 2022, na matrícula nº 250.905 deste Registro de Imóveis, verifica-se: Em favor do Lote nº 3 (matrícula nº 245.591 deste Registro de Imóveis), foi instituída sobre a área de 86,69m² da Matrícula nº 250.905, 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; e d) De acordo com o registro nº 8 feito em 11 de novembro de 2022 na matrícula 250.905 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 30 de setembro de 2022, para garantia da dívida no valor de **R\$28.781.279,66**, 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:1429353F1000000121784124N)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

continua no verso

matrícula
270.548ficha
01

verso

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 07 de maio de 2024 - **Protocolo nº 838.115 de 26/04/2024** - Pelo instrumento particular datado de 08 de abril 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 8 na matrícula nº 250.905 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:1429353310000001217842249)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 07 de maio de 2024 - **Protocolo nº 838.115 de 26/04/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por VENDA feita a **TALITA PISSINATO DE SOUZA**, brasileira, tecnóloga, RG nº 475372050-SSP/SP, CPF nº 454.680.258-76, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Brigadeiro Tobias, nº 247, apto 1212, Centro, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$37.207,22**, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de R\$278.618,59, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:1429353210000001217844247)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 07 de maio de 2024 - **Protocolo nº 838.115 de 26/04/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **TALITA PISSINATO DE SOUZA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$221.600,00**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.663,81, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 02 de maio 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\$277.000,00.

(Selo Digital:1429353210000001217845245)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

AV.5/270.548 - TRANSPORTE - Averbado em 23 de setembro de 2024 - **Protocolo nº 850.270 de 09/08/2024** - Da averbação nº 15 feita em 23 de setembro de 2024, em complemento a averbação nº 3 feita em 26 de julho de 2022, ambas na matrícula nº 250.905 deste Registro de Imóveis, e do certificado de conclusão nº 2024-80416-00, emitido em 11 de julho de 2024, pela Prefeitura do Município 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.

continua na ficha 2

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
270.548ficha
02CNM 142935.2.0270548-55
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5**São Paulo, 23 de Setembro de 2024**
CNM 142935.2.0270548-55

(Selo Digital:1429353F1000000131960724G)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.6/270.548 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 23 de setembro de 2024 - **Protocolo nº 850.270 de 09/08/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA FALCONI**", situado na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, nº 3.949, Lote nº 05, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 270.548, que corresponde ao apartamento nº 1906 da Torre A.

(Selo Digital:1429353310000001319608242)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.7/270.548 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 23 de setembro de 2024 - **Protocolo nº 850.270 de 09/08/2024** - Do requerimento datado de 05 de agosto de 2024, 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 **TALITA PISSINATO DE SOUZA**, solteira, maior, já qualificada, pelo preço de **R\$278.618,59**, 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:1429353210000001319609242)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/270.548 - CANCELAMENTO - Averbado em 23 de setembro de 2024 - **Protocolo nº 850.270 de 09/08/2024** - 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:142935331000000131961024H)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/270.548 - CONTRIBUINTE - Averbado em 16 de janeiro de 2026 - **Protocolo nº 894.841 de 25/09/2025** - Do requerimento datado de 15 de dezembro de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 18 de dezembro 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 **102.124.1734-6**.

(Selo Digital:1429353310000001675531260)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.10/270.548 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 16 de janeiro de 2026 - **Protocolo nº 894.841 de 25/09/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.9 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

continua no verso

CNM 142935.2.0270548-55

matrícula
270.548ficha
02
verso

CNM 142935.2.0270548-55

fiduciante TALITA PISSINATO 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\$282.893,80**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Sendo o valor de R\$282.893,81 atribuído a presente consolidação.

(Selo Digital:142935331000000167553226Y)


Thais de Melo 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 894841

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, sexta-feira, 16 de janeiro de 2026.

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: 1429353C3000000167553326C



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

.onr