



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11 127 - 8

matricula
201 023

ficha
01

CNM 111278 2 0201023-49
São Paulo, 14 de julho de 2022

FICHA COMPLEMENTAR

(item 221 1 e seguintes do Cap XX das NSCGJ/SP)

Ficha complementar: Matr 188.649/Apto 207 Torre A

IMÓVEL APARTAMENTO nº 207, em construção, localizado no 2º Pavimento, da Torre A, do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA", situado na Rua Indaia Grande, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, possui a área privativa coberta edificada de 32,750m², área comum coberta edificada de 8,268m², total da área edificada de 41,018m², área comum descoberta de 5,817m², área construída mais descoberta de 46,835m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002335

CONTRIBUINTE 147 350 0001-0 (maior área)

PROPRIETÁRIA PLANO EUFRATES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 34 308 912/0001-47, com sede na Rua Samuel Morse, 74, Conjunto 132, Brooklin, nesta Capital

REGISTRO ANTERIOR R-9 na Matrícula nº 134 472, de 02 de agosto de 2021, (incorporação R-2, na Matrícula nº 188 649 de 13 de agosto de 2021), ambos deste

Selo Digital 11127833115D680060531422G

Neide Yara Nogueira Fortunato *Neide Yara Nogueira Fortunato*

Escrevente Substituta

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 14 de julho de 2022 - Prenotação nº 605 314 de 27/06/2022

Selo Digital 11127833115D690060531422E

Sobre o imóvel desta ficha consta o seguinte registro e averbações na matrícula nº 188 649, deste a) Conforme registro nº 7, pesa uma HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00 360 305/0001-04, no valor de R\$48 945 609,29, a qual abrange maior área, b) Conforme AV-5; a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, c) Conforme AV-3, sobre o terreno onde será construído o empreendimento objeto desta, existe uma área reservada para o alargamento de calçada com a área de 662,77m², e d) Conforme AV-4, existe uma FAIXA "NON AEDIFICANTE" para coletores e efluentes com a área de 117,75m²

continua no verso



matricula

201 023

ficha

01

verso

CNM 111278 2 0201023-49

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA

Averbado em 14 de julho de 2022 - Prenotação nº 605 314 de 27/06/2022
Selo Digital 11127833115D6A0060531422C

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 7 na Matrícula nº 188 649, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,002335 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 207, localizado no 2º pavimento da Torre A do empreendimento (em construção) Valor R\$113 562,89

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

R-3 - VENDA E COMPRA

Registrado em 14 de julho de 2022 - Prenotação nº 605 314 de 27/06/2022
Selo Digital 11127832115D6B0060531422C

Por instrumento particular datado de 14 de junho de 2022, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4 380/64, da Lei nº 9 514/97, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Casa Verde e Amarela, conforme Lei nº 14 118, de 12 de janeiro de 2021, a proprietária PLANO EUFRATES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transmitiu a LUCIANO MARQUES SANTANA DA SILVA, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 421791652-SSP/SP, CPF nº 431 578 918-63, residente e domiciliado na Avenida Maria Antonia Martins, 517, Cs C, Jardim Peri, nesta Capital, a fração ideal de 0,002335 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 207, localizado no 2º pavimento da Torre A do empreendimento (em construção), pelo preço de R\$500,62 sendo as importâncias de R\$37 728,56 paga com recursos próprios e de R\$1 536,00 por desconto concedido pelo FGTS - Valor total da aquisição R\$185 911,30 (Fração e Benfeitoria)

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

C.N.S 11.127 - 8

matrícula
201.023ficha
02CNM: 111278.2.0201023-49
São Paulo, 14 de julho de 2022

FICHA COMPLEMENTAR

(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIARegistrado em 14 de julho de 2022 - Prenotação nº 605.314 de 27/06/2022
Selo Digital: 11127832115D6C0060531422A

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, o proprietário alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,002335 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 207, localizado no 2º pavimento da Torre A do empreendimento (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$146.646,74, pagável no prazo de 360 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. - Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$207.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada**AV-5 - REMISSÃO**Averbado em 22 de agosto de 2023 - Prenotação nº 634.386 de 09/08/2023
Selo Digital: 1112783311544C0063438623A

Conforme a averbação sob nº 8, na matrícula nº 188.649, deste, o "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA" (em construção), do qual faz parte o imóvel objeto desta ficha, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 147.350.0252-8 (maior área).

Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado**AV-6/201.023 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA**

Averbado em 04 de outubro de 2023 - Prenotação nº 635.732 de 28/08/2023

Selo Digital: 111278311193B90063573223F

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e

continua no verso



matrícula

201.023

ficha

02

verso

CNM: 111278.2.0201023-49

Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 23 de agosto de 2023, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-9 e Instituição de Condomínio, conforme o R-10 na matrícula nº 188.649, deste, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA", que recebeu o nº 115 da Rua Indaia Grande, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 201.023, que corresponde ao APARTAMENTO nº 207, localizado no 2º Pavimento da Torre A.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

Escrevente Substituta

R-7/201.023 - ATRIBUIÇÃO

Registrado em 04 de outubro de 2023 - Prenotação nº 635.732 de 28/08/2023

Selo Digital: 111278321195930063573223N

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 23 de agosto de 2023, o APARTAMENTO nº 207, localizado no 2º Pavimento da Torre A, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA", foi atribuído à LUCIANO MARQUES SANTANA DA SILVA, já qualificado no R-3 desta matrícula, pelo valor de R\$185.410,68, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

Escrevente Substituta

AV-8/201.023 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE

Averbado em 29 de dezembro de 2025 - Prenotação nº 684.138 de 23/05/2025

Selo Digital: 111278331184D00068413825D

Conforme requerimento datado de 17 de dezembro de 2025, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 19 de dezembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 147.350.0281-1.

continua na ficha 03



16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

201.023

FICHA

03

CNM - 111278.2.0201023.49

São Paulo, 29 de dezembro de 2025

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

AV-9/201.023 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
FIDUCIÁRIA

Averbado em 29 de dezembro de 2025 - Prenotação nº 684.138 de
23/05/2025

Selo Digital: 111278331184D10068413825B

Conforme requerimento datado de 17 de dezembro de 2025, instruído com a notificação feita ao fiduciante LUCIANO MARQUES SANTANA DA SILVA, já qualificado, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 Lotes 3/4, em Brasília-DF. Valor R\$218.828,09.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**201.023**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 684138**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **201023**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária. **CERTIFICO AINDA, que o imóvel da presente certidão é destinado a Habitação de Interesse Social - HIS-1, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, nos termos da Lei Municipal 16.050/2014.**

São Paulo, 29 de dezembro de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Joao Pedro Alves Falcao, Escrevente Autorizado

Certidão autenticada mediante chancela mecânica

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C3195060068413825R**