



11RI 01508960

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0483046-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

483.046

ficha

01

São Paulo, 27 de junho de 2022.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 708, localizado no 7º pavimento da **TORRE A**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM MARAJOARA**", situado na Rua João Gomes Batista, nº 1.100, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 26,560m²; área comum coberta edificada de 7,695m²; total da área edificada de 34,255m²; área comum descoberta de 5,301m²; área construída mais descoberta de 39,556m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003653. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 422, feito na matrícula nº 230.479, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 120.014.0057-7, em área maior.

PROPRIETÁRIA: PLANO NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 31.507.341/0001-81, com sede nesta Capital na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Conjunto 132, Bairro Brooklin.

REGISTROS ANTERIORES:- Registro nº 21, feito em 04 de agosto de 2020, na matrícula nº 230.479, deste Serviço Registral

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: E942036CEEC59F30B1C935AC3AD08C59

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/483.046: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.415.096 - 14/06/2022)

a) Conforme averbação nº 23, feita em 18 de agosto de 2020, feita na matrícula nº 230.479, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 27 de julho de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM MARAJOARA**", promovido pela proprietária e incorporadora **PLANO NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 31.507.341/0001-81, com sede nesta Capital na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Conjunto 132, Bairro Brooklin, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos termos do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2020/06720-00, apenso ao processo nº 0000.2020/0004212-7, emitido em 17/07/2020, procede-se a presente para constar que no terreno condominial há uma **área de 187,50m²**, descrita no projeto aprovado como **reservada para alargamento de calçada**, sendo que esta deverá permanecer livre de construção e o gradil deverá ser instalado recuado para este limite, conforme Artigo 11 do Decreto 57.377/16 e Resolução Caehis nº 02/2018, e em consonância com a Nota 12 do respectivo Alvará de Aprovação e Execução, conforme descrição mencionada na referida averbação; e b) Conforme registro nº 26, feito em 21 de janeiro de 2021, na matrícula nº 230.479, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 11 de dezembro

Continua no verso



11RI 01508960

CNM: 111179.2.0483046-15

matrícula
483.046ficha
01
verso

de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, **PLANO NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 31.507.341/0001-81, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, Conjunto 132, Brooklin, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$21.529.396,96, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM MARAJOARA, conforme registro de incorporação feito sob o nº 22 e averbação nº 25 de retificação, na matrícula nº 230.479, sendo o prazo de amortização máximo de 36 meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, que é de até 12 meses, com termo inicial no dia correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela credora, a partir da liberação da última parcela do financiamento, sendo que sobre o saldo devedor incidirá o encargo financeiro correspondente a 126% da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos Interbancários), na forma e condições estabelecidas no título. Figura como **fiadora e construtora a PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, CNPJ nº 24.230.275/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, 74, 13º andar, Cidade Monções. Valor da garantia: R\$ 51.411.300,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
Hash: E942036CEEC59F30B1C935AC3AD08C59
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/483.046: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.415.096 - 14/06/2022)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 53, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
Hash: E942036CEEC59F30B1C935AC3AD08C59
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/483.046: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.435.978 - 24/10/2022)

Pelo instrumento particular de 07 de outubro de 2022, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro

Continua na ficha 02



11RI 01508960

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

483.046

ficha

02

Continuação

de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 11 de novembro de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA:38529695810
Hash: 7DC96697A813FF21ADE755B6E29E72AE
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.4/483.046: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.435.978 - 24/10/2022)

Pelo instrumento particular de 07 de outubro de 2022, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, **PLANO NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel a PEDRO ALVES DE FARIAS**, RG nº 373797813-SSP/SP, CPF/MF nº 025.274.404-79, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Manuel da Maia, nº 20, casa 2, Parque América, pelo preço de R\$183.881,33, sendo R\$13.689,25 referentes à utilização do FGTS, R\$11.651,00 referentes a recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto, e R\$ 16.000,00 referentes a recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS.

Data: 11 de novembro de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA:38529695810
Hash: 7DC96697A813FF21ADE755B6E29E72AE
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.5/483.046: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.435.978 - 24/10/2022)

Pelo instrumento particular de 07 de outubro de 2022, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, **PEDRO ALVES DE FARIAS**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$128.682,18, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,000% e efetiva de 5,1161%, vencendo-se a primeira em 10/11/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$189.200,00.

Data: 11 de novembro de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA:38529695810
Hash: 7DC96697A813FF21ADE755B6E29E72AE
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Continua no verso



11RI 01508960

111179.2.0483046-15

matrícula	ficha
483.046	02
	verso

Av.6/483.046: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.508.960 – 27/02/2024)

Pelo requerimento de 24 de outubro de 2025, foi solicitada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 120.014.0182-4**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 28/10/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 04/11/2025

Selo digital: 111179331000000255029625B
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


FABIANA SILVA CAVALLERO.

Av.7/483.046: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.508.960 – 27/02/2024)

Pelo requerimento de 24 de outubro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 08 de setembro de 2025, que informa sobre a intimação do fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foi constituída com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$197.652,82, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de sessenta dias, contados da data da consolidação, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando ao devedor, mediante correspondência dirigida a todos os endereços físicos constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.
Data: 04/11/2025

Selo digital: 1111793310000002550297259
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


FABIANA SILVA CAVALLERO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



11RI 01508960

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, bem como eventuais direitos reais contraditórios devidamente prenotados até 07/11/2025. CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registraes desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 07 de Novembro de 2025

Thamires Potira de Jesus Santos
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



111179391000000178863324R

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RURUW-CHY8L-MU2EJ-CBK83>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RURUW-CHY8L-MU2EJ-CBK83

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thamires Potira De Jesus Santos (CPF 403.541.458-19)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RURUW-CHY8L-MU2EJ-CBK83>

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

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