



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
266.674

ficha
01



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0266674-37

CNS n°
14293-5

São Paulo, 8 de Abril de 2024

CNM 142935.2.0266674-37

IMÓVEL: O apartamento nº 1901, localizado no 19º pavimento da Torre B, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA ORATÓRIO**", localizado na Avenida Vila Ema, nº 2258, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, possui área privativa coberta edificada de 32,750m²; área comum coberta edificada de 8,281m²; total da área edificada de 41,031m²; área comum descoberta de 4,685m²; área construída mais descoberta de 45,716m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,001938. O terreno no qual está construído o referido empreendimento, encerra uma área de 3.713,29m².

PROPRIETÁRIA: **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 29.694.576/0001-88, NIRE 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 especificação de condomínio registrada sob nº 17 na matrícula 245.592, em 08 de abril de 2024, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 102.124.0062-1 (em área maior)

Selo Digital: 142935311000000119685624Q

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1/266.674 - TRANSPORTE - Averbado em 08 de abril de 2024 - Protocolo nº 833.796 de 15/03/2024 - 1) Das averbações nºs 2 e 15, feitas em 26 de novembro de 2021 e 08 de abril de 2024, ambas na matrícula nº 245.592 deste Cartório, conforme memorial de incorporação 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, e certificado de conclusão nº 2024-80103-00, emitido em 22 de fevereiro de 2024, ambos pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula está enquadrado como habitação de interesse social - HIS 2, sendo 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; 2) Da averbação nº 3 feita em 26/11/2021, na matrícula nº 245.592 deste Cartório, conforme memorial de incorporação datado de 03 de novembro de 2021, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício 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; 3) Da averbação nº 4 feita em 26/11/2021, na matrícula nº 245.592 deste Registro de Imóveis, verifica-se que do memorial de incorporação datado de 03 de novembro de 2021, e da declaração emitida pela Caixa Econômica Federal datada de 12 de novembro de 2021, o imóvel objeto desta está enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela (atualmente denominado "**Programa Minha Casa Minha Vida**" na forma da Lei 14.620/23); e, 4) Do registro nº 7 feito em 21/06/2022, na matrícula 245.592 deste Cartório, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a **HIPOTECA**, constituída através do instrumento particular datado de 27 de maio de 2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do Art. 61 da Lei 4.380/64 e artigo 38 da Lei 9.514/97, para abertura de crédito 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****

continua no verso

CNM 142935.2.0266674-37

matrícula
266.674ficha
01

verso

CNM 142935.2.0266674-37

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:1429353F1000000119685724W)



Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.2/266.674 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 25 de julho de 2024 - Protocolo nº 847.164 de 16/07/2024 - Pelo instrumento particular datado de 02 de julho 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 7 na matrícula nº 245.592 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.
(Selo Digital:142935331000000127542024D)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

R.3/266.674 - COMPRA E VENDA - Registrado em 25 de julho de 2024 - Protocolo nº 847.164 de 16/07/2024 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por VENDA feita a **MARIA ALDENICE BARBOSA AVELINO**, brasileira, vendedora de comercio varejista e atacadista, RG nº 66.849.707-5-SSP/SP, CPF nº 079.406.204-01, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Lourenco Candido de Siqueira, nº 96, Casa 2, Jardim Arize, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$300.023,46**, o imóvel objeto desta matrícula.
(Selo Digital:142935321000000127542124D)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.4/266.674 - CANCELAMENTO - Averbado em 25 de julho de 2024 - Protocolo nº 847.164 de 16/07/2024 - 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:1429353310000001275422249)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

R.5/266.674 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 25 de julho de 2024 - Protocolo nº 847.164 de 16/07/2024 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **MARIA ALDENICE BARBOSA AVELINO**, solteira, maior, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$239.999,94**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.727,27, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 05 de agosto 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\$300.000,00.

continua na ficha 2

.ONF

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

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
266.674

ficha
02



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0266674-37

CNS nº
14293-5

São Paulo, 25 de Julho de 2024

CNM 142935.2.0266674-37

(Selo Digital:1429353210000001275423249)

Michele Santana de Assis Alves – Escrevente Autorizada

AV.6/266.674 - CONTRIBUINTE - Averbado em 06 de fevereiro de 2026 - **Protocolo nº 874.780 de 09/04/2025** - Do requerimento datado de 14 de janeiro de 2026, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 14 de janeiro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **102.124.1514-9**.

(Selo Digital:1429353310000001692191261)

Thais de Melo Alves
Escrevente Autorizada

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.7/266.674 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 06 de fevereiro de 2026 - **Protocolo nº 874.780 de 09/04/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.6 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 **MARIA ALDENICE BARBOSA AVELINO**, 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\$306.292,40**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Sendo o valor de R\$306.292,41 atribuído a presente consolidação.

(Selo Digital:142935331000000169219226Z)

Thais de Melo Alves
Escrevente Autorizada

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7f59a031-702f-4c5a-ba42-e762235d5900

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 06/02/2026 12:44



Pedido nº 874780

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, 6 de fevereiro 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: 1429353C30000001692195269



www.registros.onr.org.br
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado