

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula-

254.919

ficha-

01

6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULOCNS n.º
14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

São Paulo, 10 de Dezembro de 2021

IMÓVEL: O apartamento n.º 601, em construção, localizado no 6.º pavimento, da Torre A, integrante do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Portal Vila Prudente - Vila Anhela Melo", situado na Avenida Vila Ema n.º 2152, no 26.º Subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa coberta edificada de 32,560m²; área comum coberta edificada de 9,126m²; total da área edificada de 41,686m²; área comum descoberta de 4,914m²; área construída mais descoberta de 46,600m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,004430. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra a área de 1.747,86m².

PROPRIETÁRIA: PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 29.694.576/0001-88, NIRE n.º 35235179573, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse n.º 74, conjunto 132, 13.º andar, Brooklin.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/M.238.914 feito em 02 de setembro de 2020, e matrícula n.º 240.251 feita em 02 de setembro de 2020, ambos 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, (todos em área maior).

Selo Digital: 1429353F10000000682687216

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 10 de dezembro de 2021 - Protocolo n.º 758.054 de 11/11/2021 - Do requerimento datado aos 26 de maio de 2021, e do alvará de aprovação e execução de edificação nova n.º 2020/05391-00, emitido em 19 de maio de 2020, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta está enquadrado como Habitação de Interesse Social - HIS 2, sendo destinado a famílias com renda mensal limitada a 6 salários mínimos, conforme art. 46, II, da Lei Municipal n.º 16.050/2014 e art. 1.º, §1.º, I, b, do Decreto Municipal n.º 59.885/2020.

(Selo Digital: 142935331000000068268821S)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 10 de dezembro de 2021 - Protocolo n.º 758.054 de 11/11/2021 - 1) da averbação n.º 2 feita em 02 de setembro de 2020, na matrícula n.º 240.251 deste Cartório, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob n.º 1 da referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A da Lei n.º 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004, nos termos do Memorial de Incorporação datado de 16 de julho de 2020; 2) do registro n.º 5 feito em 22 de dezembro de 2020, na matrícula n.º 240.251 deste Cartório, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta, em área maior, existe a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 27 de novembro de 2020, para garantia da dívida no valor de R\$23.196.710,95 em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF.

(Selo Digital: 1429353F10000000682689212)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

continua no verso

matrícula
254.919ficha
01
verso

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 10 de dezembro de 2021 - **Protocolo nº 758.054 de 11/11/2021** - Pelo instrumento particular datado de 13 de outubro 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 240.251 deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital: 142935331000000682690217)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado



R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 10 de dezembro de 2021 - **Protocolo nº 758.054 de 11/11/2021** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35235179573, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **ANDRESSA SILVA SANTOS**, brasileira, agente administrativa, RG nº 502454611-SSP/SP, CPF nº 456.827.588-11, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Pereira Coutinho, nº 320, Jardim Stella, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta, sendo a construção custeada pela adquirente, pelo preço de **R\$37.806,57**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$165.402,27 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$3.252,35 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS da compradora, sendo R\$4.938,00 o valor do desconto complementado concedido pelo FGTS/União.

(Selo Digital: 142935321000000682691217)



Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 10 de dezembro de 2021 - **Protocolo nº 758.054 de 11/11/2021** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **ANDRESSA SILVA SANTOS**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$131.897,86**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$736,68, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 12 de novembro de 2021, 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\$197.300,00**.

(Selo Digital: 142935321000000682692215)



Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.6 - TRANSPORTE - Averbado em 30 de junho de 2022 - **Protocolo nº 777.340 de 17/06/2022** - *Conforme averbação nº 7 feita na matrícula nº 240.251 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 23 de maio de 2022, ambas pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que atualmente o imóvel objeto desta é lançado individualmente pelo contribuinte nº 102.124.0058-3, em área maior.

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
254.919ficha
02**São Paulo, 30 de Junho de 2022****6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5

(Selo Digital: 1429353F100000080256122Y)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.7 - TRANSPORTE - Averbado em 03 de novembro de 2022 - Protocolo n.º 787.986 de 17/10/2022 - É feita a presente para constar: a) conforme averbação feita sob n.º 8 na matrícula n.º 240.251 em 28/10/2022: Em favor do imóvel objeto desta matrícula, foi instituída sobre a área de 153,69m² da Matrícula n.º 238.919 deste Registro de Imóveis, em caráter irrevogável e irretroatável, 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 Tabeião de Notas do 30º Subdistrito - Ibitapuera, desta Capital, livro 1.391, páginas 195/205, registrada sob n.º 2 em 28 de outubro de 2022, na referida Matrícula n.º 238.919. A servidão possui as seguintes dimensões e confrontações: "Uma faixa de terreno designada **SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS**, situada na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaja Mello, 26º Subdistrito - Vila Prudente, com área total de 153,69m². Tem início no ponto 1, localizado na Travessa Anibal Ponce, medindo 35,50m em direção ao ponto 2, confrontando nestes pontos com os n.ºs 88 e 90 (contr. 102.124.0034-6), com a Travessa Anibal Ponce e com o n.º 19A (contr. 102.124.0052-4), deste ponto deflete à esquerda em direção ao ponto 3, numa distância de 42,10m confrontando nestes pontos com os n.ºs 19A, n.º 19 (contr. 102.124.0051-6), n.º 81 (contr. 102.124.0037-0), n.º 71A (contr. 102.124.0043-5), n.º 69 (contr. 102.124.0042-7), n.º 65 (contr. 102.124.0039-7) da Travessa Anibal Ponce; deste ponto deflete a direita e segue numa distância de 1,50m até o ponto 16, confrontando nestes pontos com o Lote 01; daí deflete a direita e segue numa distância de 42,68m até o ponto 17; daí deflete novamente a direita e segue numa distância de 35,40m até o ponto 18, daí deflete a esquerda e segue numa distância de 24,17m até o ponto 19, confrontando até aqui com o Lote 06; deste ponto ao ponto 15 segue por 1,50m, fazendo frente para a Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaja Mello; deste último ponto, deflete a direita e segue por 25,90m até encontrar o ponto 1, confrontando nestes pontos com os imóveis n.ºs 83 (contr. 102.124.0040-0), n.º 91 (contr. 102.124.0041-9), n.º 93 (contr. 102.124.0023-0) e com o n.º 103 (contr. 102.124.0024-9), início desta descrição.; e, b) conforme averbação feita sob n.º 9 na matrícula n.º 240.251 em 03/11/2022: Por requerimento datado de 14 de outubro de 2022, e à vista do Memorial de Incorporação datado de 16 de julho de 2020, e do Alvará de Aprovação e execução de edificação nova n.º 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.238.914, o terreno onde será construído o "Condomínio Residencial Portal Vila Prudente" encerra a área de 1.837,80m²; e, 2) dentre as áreas mencionadas na incorporação de condomínio registrada sob n.º 1 nesta matrícula, existe a área reservada para alargamento de calçada contendo 89,94m², que deverá permanecer livre de construção e com o devido gradil instalado recuado para este limite, estando sua descrição contida na Av.3/M.238.914, bem como no memorial de incorporação devidamente autuado e arquivado nesta Serventia.

(Selo Digital: 1429353F1000000087672422A)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

CONTINUA NO VERSO

matrícula

254.919

ficha

02

verso

AV.8/254.919 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 14 de março de 2023 - **Protocolo nº 797.822 de 10/02/2023** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - VILA ANHAIA MELLO**", situado na Avenida Vila Ema, nº 2.152, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 254.919, que corresponde ao apartamento nº 601, torre A.
(Selo Digital:1429353310000000950350231)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.9/254.919 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 14 de março de 2023 - **Protocolo nº 797.822 de 10/02/2023** - Do requerimento datado de 06 de fevereiro de 2023, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **ANDRESSA SILVA SANTOS**, solteira, maior, já qualificada, pelo preço de **R\$165.402,27**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolivelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 5 desta matrícula.
(Selo Digital:14293532100000000950351231)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/254.919 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 14 de março de 2023 - **Protocolo nº 795.581 de 16/01/2023** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na Av.2 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.4 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353310000000095035223E)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.11/254.919 - CONTRIBUINTE - Averbado em 11 de junho de 2026 - **Protocolo nº 898.703 de 28/10/2025** - Do requerimento datado de 27 de maio de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 02 de junho de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº **102.124.0604-2**.
(Selo Digital:142935331000000179204826T)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.12/254.919 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 11 de junho de 2026 - **Protocolo nº 898.703 de 28/10/2025** - 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 a devedora fiduciante **ANDRESSA SILVA SANTOS**, 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

continua na ficha 3

CNM 142935.2.0254919-91

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
254.919

ficha
03



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

CNS n.º
14293-5

São Paulo, 11 de Junho de 2026

CNM 142935.2.0254919-91

valor de **R\$210.851,06**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da
Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital: 142935331000000179204926R)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
254919

SEXTO
6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º
14293-5



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

898703
Pedido n.º 898703

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 REPERSECUTORIAS** 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, quinta-feira, 11 de junho de 2026.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

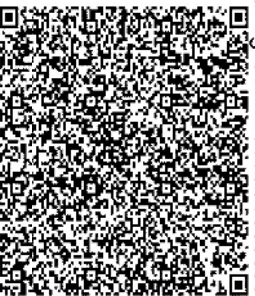
Atenção: Para lavar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c" e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, 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, retomando, 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.jsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001792050260





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CDTLV-BGNSD-D8ABT-XS8CR

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

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/CDTLV-BGNSD-D8ABT-XS8CR>

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

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