11RI 01596953

Valide aqui
este documento

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, **C E R T I F I C A,** 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 **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula	ficha
483.188	01

São Paulo, **27 de junho de 2022.**

IMÓVEL:- **APARTAMENTO nº 711**, localizado no 7º pavimento da **TORRE B**, 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 26,140m²; área comum coberta edificada de 7,573m²; total da área edificada de 33,713m²; área comum descoberta de 5,217m²; área construída mais descoberta de 38,930m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003595. 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.1/483.188: 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DYTF-PMN7K-WMSTC-HK92Y

Integram a circunscrição imobiliária: o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01596953

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DYTF-PMN7K-WMSTC-HK92Y

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.2/483.188: 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.3/483.188: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.478.777 - 07/08/2023)
Pelo instrumento particular de 26 de julho de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Medida Provisória 1.162/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para

Continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01596953

Valide aqui
este documento

constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.
Data: 17 de agosto de 2023.
(Selo digital: 1111793310000000159730523B)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: RICKSON ANDRADE GUIMARAES
Hash: 1478777-7442732A-6C7B-44EE-8B67-55C175B1B47B

R.4/483.188: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.478.777 - 07/08/2023)
Pelo instrumento particular de 26 de julho de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Medida Provisória 1.162/2023, **PLANO NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel** a **VICTOR HENRIQUE DE SOUZA**, RG nº 547298602-SSP/SP, CPF/MF nº 486.950.758-77, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar jurídico, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Djalma Pessolato, 15, Interlagos, pelo preço de R$168.797,88.
Data: 17 de agosto de 2023.
(Selo digital: 1111793210000000159730623B)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: RICKSON ANDRADE GUIMARAES
Hash: 1478777-7442732A-6C7B-44EE-8B67-55C175B1B47B

R.5/483.188: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.478.777 - 07/08/2023)
Pelo instrumento particular de 26 de julho de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Medida Provisória 1.162/2023, **VICTOR HENRIQUE DE SOUZA**, 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$118.366,20, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, vencendo-se a primeira em 25/08/2023, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$188.500,00.
Data: 17 de agosto de 2023.
(Selo digital: 1111793210000001597307239)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: RICKSON ANDRADE GUIMARAES
Hash: 1478777-7442732A-6C7B-44EE-8B67-55C175B1B47B

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DYTF-PMN7K-WMSTC-HK92Y

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

11RI 01596953

Valide aqui
este documento

matrícula 483.188 | ficha 02 verso

Av.6/483.188: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.596.953 - 03/06/2025)
Pelo requerimento de 05 de setembro de 2025, foi solicitada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 120.014.0324-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 09/09/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 18/09/2025

Selo digital: 1111793310000002484697255
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ.

Av.7/483.188: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.596.953 - 03/06/2025)
Pelo requerimento de 05 de setembro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 21 de julho 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 fora constituído 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R$193.227,54, 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, a credora fiduciária 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: 18/09/2025

Selo digital: 1111793310000002484698250
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ⇨

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DYTF-PMN7K-WMSTC-HK92Y

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01596953

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO,retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade,abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 23 de Setembro de 2025

Fabiana Gomes Cardoso Silva
Escrevente Autorizado

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

111179391000000233713225E

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DYTF-PMN7K-WMSTC-HK92Y

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar