



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
263.996

ficha
01



CNM 142935.2.0263996-20

CNS nº
14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

São Paulo, 14 de Junho de 2023

Matricula 245591 - AP.1012

IMÓVEL: O apartamento nº 1.012, em construção, localizado no 10º pavimento, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE – PLANO & VILA SAPOPEMBA**", situado na Avenida Vila Ema, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a área privativa coberta edificada de 28,640m², área comum coberta edificada de 7,214m², total da área edificada de 35,854m², área comum descoberta de 4,051m², área construída mais descoberta de 39,905m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003955. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 1.252,70m².

PROPRIETÁRIO: PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 29.694.576/0001-88, NIRE nº 35235179573, com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, conjunto 132, Brooklín, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.238.916, feito em 16 de novembro de 2021, e matrícula nº 245.591 feita em 26 de novembro de 2021, ambos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 102.124.0061-3 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000100509923Q

Daniel Ribas Geisomini - Substituto do Oficial

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 14 de junho de 2023 - Protocolo nº 806.766 de 29/05/2023 - Do memorial de incorporação datado de 03 de novembro de 2021, do requerimento datado de 03 de novembro de 2021, do alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-00, publicado em 14 de maio de 2020, do apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-01, publicado em 15 de julho de 2020, do apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-02, publicado em 27 de agosto de 2020, e do apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-03, publicado em 15 de setembro de 2020, todos pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta **é destinado a habitação de interesse social - HIS 2**, sendo as unidades destinadas à famílias com renda familiar mensal estipulado em lei, não podendo ultrapassar 6 salários mínimos, conforme prevê art. 46, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.

(Selo Digital: 1429353310000001005100233)

Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

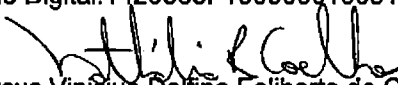
AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 14 de junho de 2023 - Protocolo nº 806.766 de 29/05/2023 - a) De acordo com a averbação nº 2, feita em 05 de outubro de 2020, na matrícula nº 238.916, transportado para averbação nº 1 feita em 26 de novembro de 2021, na matrícula 245.591, ambas deste Cartório, verifica-se que do ofício nº 058/2020/ICRR referente a declaração de área contaminada sob investigação datado de 01 de setembro de 2020, emitido pela CETESB – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, verifica-se que conforme relatório "Investigação confirmatória de qualidade do solo e águas subterrâneas", de junho de 2019, apensado ao Processo Digital CETESB nº 078813/2019-45, foi constatado que o imóvel objeto da referida matrícula nº 245.591, encontra-se contaminado sob investigação, contaminação essa ocasionada por

continua no verso

matrícula
263.996ficha
01
verso

metais; **b)** De acordo com a averbação nº 4, feita em 26 de novembro de 2021, na matrícula nº 245.591, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE – PLANO & VILA SAPOPEMBA", 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; **c)** De acordo o registro nº 6, feito em 11 de março de 2022, na matrícula 245.591, desta Serventia, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a **HIPOTECA**, constituída através do instrumento particular datado de 29 de dezembro de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97, e 14.118/21, para garantia da dívida no valor de **R\$22.081.602,16**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAIXA 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; **d)** De acordo com a averbação nº 7, feita em 12 de julho de 2022, na matrícula nº 238.916, e de acordo com a averbação nº 8, feita em 12 de julho de 2022, na matrícula nº 245.591, ambos, desta Serventia, e do requerimento datado de 15 de junho de 2022, bem como do Ofício nº 111/2022/ICRR, e do termo de reabilitação para o uso declarado nº 1999/2022, ambos datados de 02 de junho de 2022, e expedidos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, já qualificada, foi constatado a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei nº 13.577, de 08 de julho de 2009, e no Artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto nº 59.263, de 05 de junho de 2013, que com base na Informação Técnica nº 070/2022/ICRR, apensada ao Processo Digital CETESB.078813/2019-45, o imóvel objeto desta matrícula foi considerado **reabilitado** para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional; e **e)** De acordo com a averbação nº 9, feita em 28 de outubro de 2022, na matrícula nº 245.591: Em favor do imóvel objeto desta matrícula, foi **instituída sobre a área de 86,69m²** da Matrícula nº 250.905 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 Tabelião de Notas do 30º Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital, livro 1.391, páginas 195/205, registrada sob nº 6 em 28 de outubro de 2022, na referida Matrícula nº 250.905.

(Selo Digital:1429353F1000000100510123D)

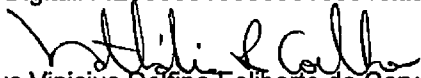


Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 14 de junho de 2023 - **Protocolo nº 806.766 de 29/05/2023** - Pelo instrumento particular datado de 03 de maio de 2023, com força de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, 9.514/97 e MPV 1.162/23, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 6 na matrícula nº 245.591, deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta**.

(Selo Digital:142935331000000100510223Z)



Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 14 de junho de 2023 - **Protocolo nº 806.766 de 29/05/2023** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a: **1) MARIA EDUARDA DA SILVA SARAIVA**, brasileira, agente administrativa, RG nº 4.384.825-ES-SSP/ES, CPF nº 211.414.377-59, solteira, maior; e **2)**

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
263.996

ficha
02



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

CNM 142935.2.0263996-20

CNS n°
14293-5

São Paulo, 14 de Junho de 2023

Matrícula 245591 - AP.1012

VINICIUS RIKELME JESUS DE MADUREIRA, brasileiro, auxiliar de escritório, RG nº 386196862-SSP/SP, CPF nº 371.179.178-65, solteiro, maior, residentes e domiciliados na Rua Lucas Nogueira Garcez, nº 10, Jardim Vera Cruz, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, pelo preço de **R\$22.464,40**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$240.012,65 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:14293532100000100510323Z)

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 14 de junho de 2023 - **Protocolo nº 806.766 de 29/05/2023** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **1) MARIA EDUARDA DA SILVA SARAIVA**, solteira, maior; e **2) VINICIUS RIKELME JESUS DE MADUREIRA**, solteiro, maior, ambos já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$191.231,23**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.411,46, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 07 de junho de 2023, 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\$240.000,00.

(Selo Digital:14293532100000100510423X)

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

AV.6/263.996 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 15 de fevereiro de 2024 - **Protocolo nº 828.933 de 19/01/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA SAPOPEMBA"**, situado na Avenida Vila Ema, nº 2208, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 263996, que corresponde ao apartamento nº 1012.

(Selo Digital:14293533100000116100024U)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.7/263.996 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 15 de fevereiro de 2024 - **Protocolo nº 828.933 de 19/01/2024** - Do requerimento datado de 05 de dezembro de 2023, faço o presente em complemento ao registro nº 5 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **1) MARIA EDUARDA DA SILVA SARAIVA**, solteira, maior, e, **2) VINICIUS RIKELME JESUS DE MADUREIRA**, solteiro, maior, ambos já qualificados, pelo preço de **R\$240.012,65**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 5 desta matrícula.

(Selo Digital:14293532100000116100124U)

Alex Gonçalves Barbosa – Escrevente Autorizado

continua no verso

matrícula
263.996

ficha
02
verso

AV.8/263.996- CANCELAMENTO - Averbado em 15 de fevereiro de 2024 - **Protocolo nº 828.933 de 19/01/2024** - 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:142935331000000116100224Q)

Alex Gonçalves Barbosa – Escrevente Autorizado

AV.9/263.996 - CONTRIBUINTE - Averbado em 05 de fevereiro de 2026 - **Protocolo nº 887.324 de 31/07/2025** - Do requerimento datado de 13 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 **102.124.0939-4**.
(Selo Digital:142935331000000169094726G)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.10/263.996 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 05 de fevereiro de 2026 - **Protocolo nº 887.324 de 31/07/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.9 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 os devedores fiduciários **1) MARIA EDUARDA DA SILVA SARAIVA**, solteira, maior; e **2) VINICIUS RIKELME JESUS DE MADUREIRA**, solteiro, maior, ambos já qualificados, purgassem 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\$248.734,20**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000169094826E)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Pedido nº 887324

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, quinta-feira, 5 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 1º 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: 1429353C3000000169094926S



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

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 05/02/2026 10:17

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fa10da13-3057-4e4d-b7df-44025cd0394c



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO