



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**270.583**

ficha  
**01**



CNM 142935.2.0270583-47

CNS n.º  
14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

**São Paulo, 22 de Maio de 2023**



Matricula 250905 - BI.B-Ap.0211

**IMÓVEL:** O apartamento nº 211, em construção, localizado no 2º pavimento da Torre B, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE – PLANO & VILA FALCONI**", situado à Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, nº 3.949, Lote nº 05, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, com a área privativa coberta edificada de 34,730m², a área comum coberta edificada de 8,351m², a área total edificada de 43,081m², a área comum descoberta de 5,206m², a área construída mais descoberta de 48,287m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002291. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra uma área de 2.860,88m².

**PROPRIETÁRIA:** 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 nº 132, Brooklin, na cidade de São Paulo, SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.5/M.238.918 feito em 25 de julho de 2022, e matrícula nº 250.905 feita em 26 de julho de 2022, ambas deste Registro de Imóveis.

**CONTRIBUINTE:** 102.124.0063-1 (em área maior).

(Selo Digital: 1429353F1000000099235123I)

**Nathalia Rodrigues Coelho**  
Escrivente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

**AV.1 - ENQUADRAMENTO** - Averbado em 22 de maio de 2023 - **Protocolo nº 805.257 de 11/05/2023** – Do memorial de incorporação datado 20 de julho de 2022, e 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, 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:1429353310000000992352234)

**Denise Mangueira Ramalho**  
Escrivente Autorizada

Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrivente Autorizado


**AV.2 -TRANSPORTE** - Averbado em 22 de maio de 2023 - **Protocolo nº 805.257 de 11/05/2023** - 1) De acordo com a averbação nº 4 feita em 26 de julho de 2022, na matrícula nº 250.905 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA FALCONI**", 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; 2) De acordo com o registro nº 6 feito em 28 de outubro de 2022, na matrícula nº 250.905 deste Registro de Imóveis, verifica-se: Em favor do Lote nº 3 (matrícula nº 245.591 deste Registro de Imóveis), foi **instituída sobre a área de 86,69m²** da Matrícula nº 250.905, 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

continua no verso

matrícula  
**270.583**ficha  
**01**  
verso

Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital, livro 1.391, páginas 195/205; e 3) De acordo com o registro nº 9 feito em 11 de novembro de 2022 na matrícula 250.905 deste Registro de Imóveis, verifica-se que, sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a **HIPOTECA**, constituída através do instrumento particular datado de 30 de setembro de 2022, para garantia da dívida no valor de **R\$29.842.349,34**, 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.

(Selo Digital:1429353F1000000099235323E)

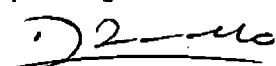


Denise Manguiera Ramalho  
Escrevente Autorizada

**Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado**

**AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Averbado em 22 de maio de 2023 - **Protocolo nº 805.257 de 11/05/2023** - Pelo instrumento particular datado de 17 de abril de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64, 9.514/97 e MPV nº 1.162/2023, a credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 9 na matrícula nº 250.905 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:1429353310000000992354230)

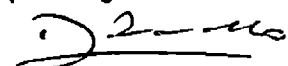


Denise Manguiera Ramalho  
Escrevente Autorizada

**Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado**

**R.4 - COMPRA E VENDA** - Registrado em 22 de maio de 2023 - **Protocolo nº 805.257 de 11/05/2023** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **NATHANY VITORIA SWATER PEREIRA**, brasileira, advogada, RG nº 390533245-SSP/SP, CPF nº 353.860.238-70, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São Serapião, nº 766, Cs4, Vila Re, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, pelo preço de **R\$40.632,62**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$230.550,38** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:1429353210000000992355230)

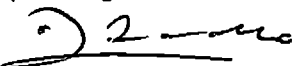


Denise Manguiera Ramalho  
Escrevente Autorizada

**Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado**

**R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Registrado em 22 de maio de 2023 - **Protocolo nº 805.257 de 11/05/2023** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.3 desta, **NATHANY VITORIA SWATER PEREIRA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$182.403,41**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.349,99**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 02 de maio 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\$264.000,00.

(Selo Digital:142935321000000099235623Y)



Denise Manguiera Ramalho  
Escrevente Autorizada

**Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado**

**CONTINUA NA FICHA SEGUINTE**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**270.583**

ficha  
**02**



**6º REGISTRO**  
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO  
Oficial Rafael R. Gruber  
CNS nº  
14293-5  
CNM 142935.2.0270583-47

**São Paulo, 23 de Setembro de 2024**  
CNM 142935.2.0270583-47

**AV.6/270.583 - TRANSPORTE** - Averbado em 23 de setembro de 2024 - **Protocolo nº 850.270 de 09/08/2024** - Da averbação nº 15 feita em 23 de setembro de 2024, em complemento a averbação nº 3 feita em 26 de julho de 2022, ambas na matrícula nº 250.905 deste Registro de Imóveis, e do certificado de conclusão nº 2024-80416-00, emitido em 11 de julho de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, enquadrado como **Habitação de Interesse Social - HIS 2**, deverá ser 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.  
(Selo Digital:1429353F1000000131974724A)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.7/270.583 - TRANSFORMAÇÃO FICHA** - Averbado em 23 de setembro de 2024 - **Protocolo nº 850.270 de 09/08/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - PLANO & VILA FALCONI**", situado na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, nº 3.949, Lote nº 05, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 270.583, que corresponde ao apartamento nº 211 da Torre B.  
(Selo Digital:142935331000000131974824W)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**R.8/270.583 - COMPLEMENTO REGISTRO** - Registrado em 23 de setembro de 2024 - **Protocolo nº 850.270 de 09/08/2024** - Do requerimento datado de 05 de agosto de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **NATHANY VITORIA SWATER PEREIRA**, solteira, maior, já qualificada, pelo preço de **R\$230.550,38**, 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:142935321000000131974924W)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.9/270.583 - CANCELAMENTO** - Averbado em 23 de setembro de 2024 - **Protocolo nº 850.270 de 09/08/2024** - 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:142935331000000131975024B)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.10/270.583 - CONTRIBUINTE** - Averbado em 26 de dezembro de 2025 - **Protocolo nº 894.354 de 22/09/2025** - Do requerimento datado de 16 de dezembro de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 18 de dezembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado

continua no verso

CNM 142935.2.0270583-47

matrícula  
**270.583**

ficha  
**02**  
verso

CNM 142935.2.0270583-47

pela Prefeitura Municipal sob o nº **102.124.1769-9**.  
(Selo Digital:142935331000000166089525P)

Thais de Melo Alves  
Escrevente Autorizada

Michele Santana de Assis Alves- Escrevente Autorizada

**AV.11/270.583 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Averbado em 26 de dezembro de 2025 - Protocolo nº **894.354 de 22/09/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.10 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 **NATHANY VITORIA SWATER PEREIRA**, 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\$273.202,20**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Sendo o valor de **R\$273.202,19** atribuído a presente consolidação.

(Selo Digital:142935331000000166089625N)

Thais de Melo Alves  
Escrevente Autorizada

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

ONR

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

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 26/12/2025 09:36



Pedido nº 894354

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, 26 de dezembro de 2025.

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: 1429353C30000001660897251



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

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 26/12/2025 09:36

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f38a181e-4a4c-4dbc-80ca-95337b05f88e

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f38a181e-4a4c-4dbc-80ca-95337b05f88e

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

**saec**

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**.onr**

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 26/12/2025 09:36