



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



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

CNM 142935.2.0253899-47

CNS nº 14293-5

matrícula  
**253.899**

ficha  
**01**

**São Paulo, 21 de Janeiro de 2022**

Matricula 240829 - Bl.B-Ap.0003

**IMÓVEL:** O apartamento nº 03 em construção, localizado no pavimento térreo, da Torre B, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - VILA EMA**", situado na Avenida Vila Ema, nº 2180, no 26º subdistrito – Vila Prudente, com a área privativa coberta edificada de 32,480m², área comum coberta edificada de 8,170m², total da área edificada de 40,650m², área comum descoberta de 5,077m², área construída mais descoberta de 45,727m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002124. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra a área de 2.967,72m².

**PROPRIETÁRIA:** PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 29.694.576/0001-88, com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Conjunto 132, Cidade Monções, na Cidade de São Paulo, SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.2/M.238.915, feito em 02 de setembro de 2020; e matrícula nº 240.829, feita em 28 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 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000070723522V

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

**AV.1- TRANSPORTE** - Averbado em 21 de janeiro de 2022 - Protocolo nº 762.941 de 06/01/2022 -1) Sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 10 de junho de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, apresentado em formato de Relatório de Documento Eletrônico - XML, via Arisp, através do Protocolo nº AC000925175, registrada nº 5 em 10 de agosto de 2021, na matrícula 240.829, deste Registro de Imóveis, para garantia da abertura de crédito no valor de **R\$24.761.678,51**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF; e, 2) de acordo com o Memorial de Incorporação datado de 26 de junho de 2020, averbado sob nº 2 em 28 de setembro de 2020 na matrícula nº 240.829, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 1 na referida matrícula nº 240.829, do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Portal Vila Prudente - Vila Ema**", foi **submetida ao regime de afetação**, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004. (Selo Digital:1429353F1000000070723622T)

Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

**AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Averbado em 21 de janeiro de 2022 - Protocolo nº 762.941 de 06/01/2022 - Pelo Instrumento Particular datado de 06 de dezembro de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/21, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 5 na matrícula nº 240.829 deste Cartório, e mencionada na Av.1 da presente, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta.**

continua no verso

matrícula  
**253.899**ficha  
**01**  
-verso

(Selo Digital:142935331000000070723722F)

Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

**R.3 - COMPRA E VENDA** - Registrado em 21 de janeiro de 2022 - Protocolo nº 762.941 de 06/01/2022 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta ficha, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35235179573, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **MARCIO KERTES**, brasileiro, administrador, RG nº 279325563-SSP/SP, CPF nº 277.313.308-00, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Itiuba, nº 343, Casa 3, Vila Celeste, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelo adquirente, pelo preço de **R\$28.717,53**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$196.210,46** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, sendo R\$1.292,00, o valor desconto complemento concedido pelo FGTS/União.

(Selo Digital:142935321000000070723822F)

Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

**R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Registrado em 21 de janeiro de 2022 - Protocolo nº 762.941 de 06/01/2022 - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.2 desta ficha, **MARCIO KERTES**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$156.968,36**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.065,99, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 10 de janeiro de 2022, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$197.100,00.

(Selo Digital:142935321000000070723922D)

Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

**AV.5 - TRANSPORTE** - Averbado em 01 de julho de 2022 - Protocolo nº 778.414 de 30/06/2022 - Conforme averbação nº 6 feita na matrícula nº 240.829 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 20 de junho de 2022, ambas pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que atualmente o imóvel objeto desta é lançado individualmente pelo contribuinte nº 102.124.0059-1, em área maior.

(Selo Digital:1429353F1000000080323922Q)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

**AV.6 - TRANSPORTE** - Averbado em 03 de novembro de 2022 - Protocolo nº 789.366 de 01/11/2022 - É feita a presente para constar que: conforme averbação feita sob nº 7 na matrícula nº 240.829 em 28/10/2022: Em favor do imóvel objeto desta matrícula, foi instituída sobre a área de 72,72m² da Matrícula nº 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 Tabelião de Notas do 30º Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital, livro 1.391, páginas 195/205,

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL



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

CNM 142935.2.0253899-47

CNS n.º  
14293-5

matrícula  
**253.899**

ficha  
**02**


**São Paulo, 3 de Novembro de 2022**

registrada sob nº 3 em 28 de outubro de 2022, na referida Matrícula nº 238.919.  
(Selo Digital:1429353F1000000087716022P)

  
Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

**AV.7 - TRANSPORTE** - Averbado em 13 de dezembro de 2022 - Protocolo nº 791.563 de 29/11/2022 - Conforme averbação feita sob nº 9 na matrícula nº 240.829 em 13 de dezembro de 2022, por requerimento datado de 24 de novembro de 2022, e à vista do Memorial de Incorporação datado de 26 de junho de 2020, e do Alvará de Aprovação e execução de edificação nova nº 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.238.915, o terreno onde será construído o "Condomínio Residencial Portal Vila Prudente - Vila Ema" encerra a área de 3.044,57m<sup>2</sup>; e, 2) dentre as áreas mencionadas na incorporação de condomínio registrada sob nº 1 na matrícula nº 240.829 deste Registro de Imóveis, existe a área reservada para alargamento de calçada contendo 76,85m<sup>2</sup>, que deverá permanecer livre de construção e com o devido gradil instalado recuado para este limite, estando sua descrição contida na Av.3/M.238.915, bem como no memorial de incorporação devidamente autuado e arquivado nesta Serventia.

(Selo Digital:1429353F1000000089836322A)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.8/253.899 - TRANSFORMAÇÃO FICHA** - Averbado em 03 de fevereiro de 2023 - Protocolo nº 795.278 de 11/01/2023 - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - VILA EMA", situado na Avenida Vila Ema, nº 2.180, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 253.899, que corresponde ao apartamento nº 03, da Torre B.

(Selo Digital:142935331000000092796823O)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**R.9/253.899 - COMPLEMENTO DE REGISTRO** - Registrado em 03 de fevereiro de 2023 - Protocolo nº 795.278 de 11/01/2023 - Pelo requerimento de instituição e especificação de condomínio datado de 21 de dezembro de 2022, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de VENDA a **MARCIO KERTES**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de **R\$196.210,46** o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolavelmente 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 4 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000092796923O)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.10/253.899 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO** - Averbado em 03 de fevereiro de 2023 - Protocolo nº 795.278 de 11/01/2023 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na Av.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.

continua no verso

Matricula 240829 - BI.B-Ap.0003

ONR

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

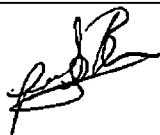
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula  
**253.899**

ficha  
**02**  
verso

(Selo Digital:142935331000000927970233)



Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.11/253.899 - CONTRIBUINTE** - Averbado em 29 de maio de 2024 - **Protocolo nº 830.020 de 02/02/2024** - Do requerimento datado de 14 de maio de 2024, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 20 de maio de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **102.124.0298-5**.

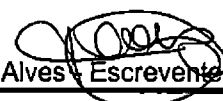
(Selo Digital:142935331000000123400824G)



Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

**AV.12/253.899 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Averbado em 29 de maio de 2024 - **Protocolo nº 830.020 de 02/02/2024** - 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 o devedor fiduciante MARCIO KERTES, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.4 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\$204.306,86**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000123400924E)



Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

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



Pedido nº 830020

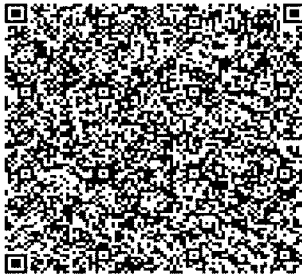
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último 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. 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.

São Paulo, quarta-feira, 29 de maio de 2024.  
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)  
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.  
Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

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: 1429353C30000001234012247



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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d0f9e219-ad15-4b66-ab1b-7f85621285be

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 - 05/06/2024 08:34