Valide aqui
este documento



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 361.140 | ficha 1

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9
CNM: 113779.2.0361140-04
29 de novembro de 2023

**IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 08**, situado no pavimento térreo da **TORRE "A" - SUBCONDOMÍNIO "A"** - do empreendimento **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO PENHA"**, situado na Rua Ingú, sem número, em Guaiaúna, no **27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ**, possuindo: área privativa coberta edificada de 27,360m²; área comum coberta edificada de 6,242m²; total da área edificada de 33,602m²; área comum descoberta de 3,382m²; área construída mais descoberta de 36,984m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,001073.

**PROPRIETÁRIA: PLANO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 40.659.276/0001-09, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º Andar, Conjunto 132 - parte, Brooklin.

**REGISTROS ANTERIORES**: R.2 (aquisição do terreno condominial), feito em 20 de abril de 2023, e R.3 (incorporação imobiliária), feita em 19 de junho de 2023, ambos na Matrícula 320.260 deste 9º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

**CONTRIBUINTE**: 056.070.0048-6 e 056.070.0049-4 (maior área)

**Selo Digital: 1137791391BS001400188PS23D**

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenilde M. de S. Zambelli - Substituta
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.1/361.140 Em 29 de novembro de 2023.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar: ***a)*** conforme Av.4/320.260, de **19/06/2023**, **que na área do terreno condominial existe** uma área de terreno não edificável, com 327,49m², necessária ao alargamento do passeio, reservada à Prefeitura do Município de São Paulo, devendo a mesma permanecer livre de construção e delimitada por gradil instalado recuado para esse limite, nos termos do artigo 13 do Decreto 59.885/20; ***b)*** conforme Av.5/320.260, de 19/06/2023, que no terreno condominial existe uma área atingida por melhoramento viário público de 50,21m²; ***c)*** conforme

**continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/67282-LPR3A-5BSUM-LTMFA

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

Valide aqui este documento



matrícula 361.140 | ficha 1 verso | CNM: 113779.2.0361140-04

Av.6/320.260, de 19/06/2023, que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO PENHA", foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pela qual o terreno e as acessões e todos os demais bens e direitos vinculados à incorporação, constituem patrimônio destinado à sua consecução, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64; e, d) conforme R.11/320.260, de 13/11/2023, feito com base no Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1816786-8), de 29 de setembro de 2023, que a **PLANO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA O IMÓVEL**, bem como todas as acessões que lhe serão acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul - Quadra 4 - lotes 3/4, s/nº, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um financiamento no valor de R$8.471.938,52, destinado à construção do **Modulo III**, ou seja, 296 futuros apartamentos da **TORRE A**, do empreendimento **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&ESTAÇÃO PENHA"**. PROTOCOLO Nº 782653 DE 23/11/2023. **Selo Digital: 113779391BS001400188PS23D**

❑ Francisco Raymundo - Oficial
❑ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
❑ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
❑ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
❑ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
❑ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.2/361.140 Em 29 de novembro de 2023.
A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, para fração ideal de unidade em construção, nos termos do § 4º do Art. 237-A da Lei 6.015/73. PROTOCOLO Nº 782653 DE 23/11/2023. **Selo Digital: 113779391BS001400188PS23D**

❑ Francisco Raymundo - Oficial
❑ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
❑ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
❑ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
❑ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
❑ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.03/361.140 Em 05 de junho de 2024
Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1962601-7), datado de 09 de Maio de 2024, apresentado em formato de documento digital, nos termos do artigo 324, inciso I, do Provimento 149/2023 do CNJ, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA**

**(continua na ficha 02)**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/67282-LPR3A-5BSUM-LTMFA

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

Valide aqui
este documento



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113779.2.0361140-04
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 361.140 | 02 |

São Paulo, 05 de junho de 2024

mencionada na Av.01, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula**. PROTOCOLO Nº 803.873 de 21/05/2024.

Selo: 113779331NE001551944OY24L
CNM: 113779.2.0361140-04

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☑ Degenilia M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.04/361.140 Em 05 de junho de 2024

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **PLANO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificado, **VENDEU** a **ROMARIO BRAGA ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, técnico de radiologia, RG nº 66.603.463-1-SSP/SP, CPF/MF nº 133.077.836-70, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Coronel Manuel Feliciano de Souza, nº 56, Casa 1, Vila Jacui, **O IMÓVEL**, pelo valor de R$190.838,81, do qual a importância de R$6.347,00 corresponde ao desconto complemento concedido pelo F.G.T.S./União. Foi apresentada pela vendedora a CND/INSS nº 8CBC.21CA.3A4C.A74E, emitida em 06/05/2024.

Selo: 113779321RY001551945XG24L
CNM: 113779.2.0361140-04

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ Jose Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☑ Degenilia M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.05/361.140 Em 05 de junho de 2024

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **ROMARIO BRAGA ALVES**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$151.811,29 **(com origem nos Recursos do F.G.T.S./UNIÃO)**, pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins

**(continua no verso)**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/67282-LPR3A-5BSUM-LTMFA

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

Valide aqui este documento
CNM: 113779.2.0361140-04 - Pagina: 4/6 - PROT. 899931 - - Camila Souza



de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R$261.100,00.

Selo: 113779321CK001551946XR245
CNM: 113779.2.0361140-04

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.06/361.140 Em 26 de setembro de 2025

Pelo instrumento particular datado de 28/08/2025 e à vista do projeto aprovado da edificação e respectivo alvará, procede-se à presente, nos termos do estabelecido no Decreto Municipal nº 63.728/24, bem como ao artigo 46 da Lei Municipal nº 16.050/14, para consignar que o imóvel enquadra-se na **Categoria de Uso HIS-1.** **Protocolo nº 863.955 de 02/09/2025.**

Selo: 113779331XB002003540KE252
CNM: 113779.2.0361140-04

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.07/361.140 Em 26 de setembro de 2025.

Pelo instrumento particular datado de 28/08/2025, da incorporadora: PLANO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.659.276/0001-09, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, nesta Capital, procede-se a presente averbação para ficar consignado que de acordo com o Certificado de Conclusão Total nº 55966-25-SP-CCE (Processo SEI: 1020.2025-0013006-0), publicado em 04/08/2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&ESTAÇÃO PENHA", ao qual foi concedido o nº 291 da Rua Ingú, conforme Av. 13 e R. 14, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 320.260, do qual é parte o imóvel da presente matrícula, sendo a convenção condominial também registrada nesta data, no Livro 3 - Registro Auxiliar sob nº 19.223, desta serventia. **Protocolo nº 863.955 de 02/09/2025.**

Selo: 113779331AH002003541HV259
CNM: 113779.2.0361140-04

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

**continua na ficha 03**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/67282-LPR3A-5BSUM-LTMFA

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

Valide aqui
este documento



CNM: 113779.2.0361140-04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 361.140 | 03 |

São Paulo, **15 de setembro de 2026**

Av.08/361.140 Em 15 de setembro de 2026.

Pelo Instrumento Particular, datado de 01 de setembro de 2026, lavrado nos termos do § 7° do artigo 26 da Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo n° 899.931, feita ao devedor fiduciante **ROMARIO BRAGA ALVES**, solteiro, maior, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.05 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R$271.174,87. PROTOCOLO N° 899.931 de 07/05/2026.

| Emolumentos | Estado | Sec. Fazenda | Sinoreg | TJ | ISS | MP | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 461,76 | 131,24 | 89,82 | 24,30 | 31,69 | 9,43 | 22,16 | 770,40 |

**Selo: 113779331UW002427388VK265**
**CNM: 113779.2.0361140-04**

❑ Francisco Raymundo - Oficial
❑ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
❑ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
❑ Marcello Borghi Raymundo - Substituto
❑ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/67282-LPR3A-5BSUM-LTMFA

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

Valide aqui
este documento



# 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

**M.361140 - PROTOCOLO: 899931**

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

**CNM: 113779.2.0361140-04**

| | | |
|---|---|---|
| Emolumentos: | R$: 45,88 | São Paulo, 15/09/2026. |
| Estado: | R$: 13,04 | |
| Sec. Fazenda: | R$: 08,92 | |
| Registro Civil: | R$: 02,41 | |
| Tribunal Justiça: | R$: 03,15 | ., |
| Ministério Público: | R$: 02,20 | |
| ISS: | R$: 00,94 | |
| Total: | R$: 76,54 | **Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.** |

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
https://selodigital.tjsp.jus.br

selo: 1137793C3SV002427389BR26U

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/67282-LPR3A-5BSUM-LTMFA

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