



Valide aqui
este documento



11RI 01652809

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, **CERTIFICA**, 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** teor seguinte:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 12 de junho de 2024

CNM

111179.2.0510832-77

Matrícula

510.832

Ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 2206, localizado no 22º pavimento da **TORRE B**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VISTA DA REPRESA - VILA GUARAPIRANGA**", situado na Rua Nora Ney, nº 120, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa coberta edificada de 33,060m² e a área comum coberta edificada de 8,246m², totalizando a área edificada de 41,306m², mais a área comum descoberta de 7,349m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 48,655m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,001856. Unidade destinada a Habitação de Mercado Popular - HMP, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 0, feito na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 093.089.0087-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA: PLANO JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 31.511.921/0001-42, com sede nesta Capital na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Conjunto 132, Brooklin.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 2, feito em 28 de setembro de 2021, na matrícula nº 467.829 (Matrícula nº 473.888), deste Serviço Registral.

Av.1/510.832: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.522.030 - 08/05/2024)

a) Conforme averbação nº 1, feita em 12 de novembro de 2021, na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 27 de outubro de 2021, e de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos termos do Alvará de Desmembramento nº 2021/06627-00, emitido em 26/10/2021, no processo nº 0000.2020/0006029-0, procede-se a presente para constar a existência de uma faixa de terreno denominada como Área de Preservação Permanente - APP, totalizando **uma área de 1.677,79m²**, de acordo com a descrição mencionada na referida averbação; **b)** Conforme averbação nº 4, feita em 12 de novembro de 2021, na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 28 de outubro de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VISTA DA REPRESA - VILA GUARAPIRANGA**", promovido pela proprietária e incorporadora **PLANO JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 31.511.921/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º Andar, Conjunto 132, 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 2021/06628-00,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2H45-JFSSY-3HW9Q-5XEUM>

* 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.



11RI 01652809

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2H45-JFSSY-3HW9Q-5XEUM>

Matricula

510.832

Ficha

01

Verso

CNM

111179.2.0510832-77

emitido em 26 de outubro de 2021 no processo nº 0000.2020/0006029-0, procede-se a presente para constar a existência no terreno desta matrícula de **duas áreas reservadas para alargamento de calçada de 186,93m² e 139,29m²**, em atendimento ao artigo 11 do Decreto nº 57.377/2016 e resolução CAEHIS nº 02/2018, conforme nota nº 12 do Alvará de Aprovação e Execução, de acordo com as descrições mencionadas na referida averbação; e c) Conforme registro nº 10, feito em 24 de junho de 2022, na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 31 de maio de 2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64 e artigo 30 da Lei nº 9.514/97, **PLANO JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **hipotecou o imóvel, juntamente com as demais unidades da TORRE B - SUBCONDOMÍNIO 2, 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, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R\$31.355.684,38, destinado exclusivamente a financiar a produção da TORRE B do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VISTA DA REPRESA - VILA GUARAPIRANGA, objeto da incorporação imobiliária registrada sob o nº 3 e retificada conforme as averbações nºs 6, 7 e 8, feitos na matrícula nº 473.888, a ser liberado na forma prevista no título que dá origem a este registro, estando contratada nas seguintes condições: I) No prazo para construção e legalização do empreendimento - Cláusula Sexta: O devedor se obriga a concluir as obras objeto do Contrato no prazo de 36 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso; II) Na fase de construção/carência - Cláusula Nona - Parágrafo Primeiro, é devida pelo devedor: a) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto na Cláusula desembolso deste contrato em se tratando de empreendimento comercial ou misto; e b) Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 11,1700% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 11,7600% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato; III) Na fase de amortização/retorno - Cláusula Nona - Parágrafo Primeiro, é devida pelo devedor: a) Durante o prazo de amortização definido na Cláusula 'Prazo de amortização/liquidação da dívida', o devedor pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela de Amortização (A) e a parcela de Juros (J) nominal calculados à taxa definida nesta Cláusula, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato; IV) Na fase de construção/legalização - Cláusula Nona - Parágrafo Terceiro - Por livre negociação entre as partes, segundo enquadramento nas bandas de relacionamento com a Caixa,

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



11RI 01652809

[Handwritten signature]

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0510832-77

Matrícula

510.832

Ficha

02

é concedido um redutor à taxa de juros de balcão definida na Letra 'b', inciso I do parágrafo primeiro da Cláusula Nona, passando esta a ser de 8,5656% ao ano (nominal) e de 8,9100% ao ano (efetiva), na forma e condições estabelecidas no título. Figura como interveniente fiadora e construtora: **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, CNPJ/MF nº 24.230.275/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Cidade Monções. Valor da garantia: R\$68.370.000,00.
Data: 12/06/2024

Selo digital: 111179331000000190626824E

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1522030-E99A569A-AFB8-4C79-BA0F-D45527AFA53B

Av.2/510.832: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.522.030 - 08/05/2024)

Pelo requerimento de 06 de maio de 2024, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a unidade habitacional descrita nesta matrícula foi produzida utilizando os benefícios urbanísticos e fiscais previstos na Lei Municipal nº 16.050/2014, caracterizando a adesão ao regime jurídico próprio, sendo classificada com a tipologia de **HMP**, nos termos do artigo 47, §1º, inciso I, da mencionada Lei Municipal, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024.

Data: 12/06/2024

Selo digital: 111179321000000190626924E

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1522030-E99A569A-AFB8-4C79-BA0F-D45527AFA53B

Av.3/510.832: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.522.030 - 08/05/2024)

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: 12/06/2024

Selo digital: 111179311000000190627024X

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1522030-E99A569A-AFB8-4C79-BA0F-D45527AFA53B

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2H45-JFSSY-3HW9Q-5XEUM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01652809

Valide aqui
este documento

Matrícula

510.832

Ficha

02

Verso

CNM

111179.2.0510832-77

Av.4/510.832: RETIFICAÇÃO

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, e à vista da matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral, que constitui registro anterior desta matrícula, é feita a presente averbação para conferir nova redação à parte final do item "**IMÓVEL**" para constar o seguinte: "**Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.302, feito na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral.**"

Data: 12/07/2024.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: EX510321-8EFFF0CD-0F25-4111-A670-2109EC5415BB

Av.5/510.832: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.545.739 - 09/09/2024)

Pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2024, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.620/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 20/09/2024

Selo digital: 111179331000000202740424Q

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PATRICIA ARAUJO SILVA RODRIGUES

Hash: 1545739-B58A5892-4FAF-4009-8103-6A9F5D4276BD

R.6/510.832: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.545.739 - 09/09/2024)

Pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2024, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.620/2023, **PLANO JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel a PEDRO MANGABEIRA E SILVA NETO**, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Antônio Julio dos Santos, nº 201, Fazenda Morumbi, pelo preço de R\$265.060,87.

Data: 20/09/2024

Selo digital: 111179321000000202740524Q

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PATRICIA ARAUJO SILVA RODRIGUES

Hash: 1545739-B58A5892-4FAF-4009-8103-6A9F5D4276BD

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2H45-JFSSY-3HW9Q-5XEUM>



Valide aqui
este documento



11RI 01652809

[Handwritten signature]

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0510832-77

Matricula

510.832

Ficha

03

R.7/510.832: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.545.739 - 09/09/2024)

Pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2024, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.620/2023, **PEDRO MANGABEIRA E SILVA NETO**, RG nº 1171671857-SSP/BA, CPF/MF nº 045.454.235-66, 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\$211.199,96, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, vencendo-se a primeira em 05/10/2024, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$264.000,00.

Data: 20/09/2024

Selo digital: 111179321000000202740724M

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PATRICIA ARAUJO SILVA RODRIGUES

Hash: 1545739-B58A5892-4FAF-4009-8103-6A9F5D4276BD

Av.8/510.832: RETIFICAÇÃO

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, e à vista do título que deu origem ao registro nº 6, é feita a presente averbação, em virtude de omissão, a fim de constar que o adquirente e devedor fiduciante **PEDRO MANGABEIRA E SILVA NETO** é portador da carteira de identidade (RG) nº 1171671857-SSP/BA e inscrito no CPF/MF 045.454.235-66.

Data: 30/09/2024

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PATRICIA ARAUJO SILVA RODRIGUES

Hash: EX510832-9F561943-E1ED-40D4-9C7E-653CDF7D9185

Av.9/510.832: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.652.809 - 14/04/2026)

Pelo requerimento de 19 de agosto de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 093.089.1136-7**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 21/08/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 28/08/2026

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2H45-JFSSY-3HW9Q-5XEUM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01652809

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2H45-JFSSY-3HW9Q-5XEUM>

Matrícula

510.832

Ficha

03

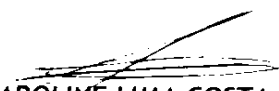
Verso

CNM

111179.2.0510832-77

Selo digital: 111179331000000294777426W

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.10/510.832: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.652.809 - 14/04/2026)

Pelo requerimento de 19 de agosto de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 08 de junho de 2026, 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\$272.261,81, 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: 28/08/2026

Selo digital: 111179331000000294777526U

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



Valide aqui
este documento



11RI 01652809

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, bem como eventuais direitos reais contraditórios devidamente prenotados até 03/09/2026. CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registrais desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 03 de Setembro de 2026

Matheus Breternitz
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>



1111793910000002737852265

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T2H45-JFSSY-3HW9Q-5XEUM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

