

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
254.972ficha
01**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5**São Paulo, 18 de Maio de 2022**

Matrícula 240251 - Ap.1002

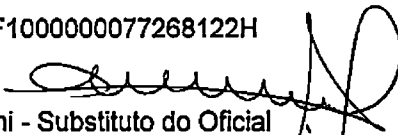
IMÓVEL: O apartamento nº 1002, em construção, localizado no 10º pavimento, integrante do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Portal Vila Prudente – Vila Anhaia Mello**", situado na Avenida Vila Ema nº 2.152, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, com a área privativa coberta edificada de 26,560m²; área comum coberta edificada de 7,450m²; total da área edificada de 34,010m²; área comum descoberta de 4,010m²; área construída mais descoberta de 38,020m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003613. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra a área de 1.747,86m².

PROPRIETÁRIA: **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 29.694.576/0001-88, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse nº 74, conjunto 132, 13º andar, Brooklin.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/M.238.914, e incorporação de condomínio registrada sob o nº 1 na matrícula nº 240.251, ambos feitos em 02 de setembro de 2020, neste 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, (todos em área maior)

Selo Digital: 1429353F1000000077268122H


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

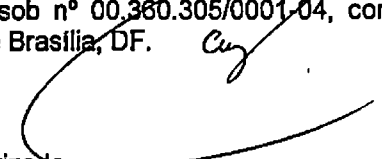
AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 18 de maio de 2022 - Protocolo nº 773.566 de 06/05/2022 - Do requerimento datado aos 26 de maio de 2021, e do alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2020/05391-00, emitido em 19 de maio de 2020, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que: o imóvel objeto desta está enquadrado como **Habitação de Interesse Social – HIS 2**, sendo destinado a famílias com renda mensal limitada a 6 salários mínimos, conforme 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: 1429353310000000772682223)


Ayrtton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 18 de maio de 2022 - Protocolo nº 773.566 de 06/05/2022 - 1) da averbação nº 2 feita em 02 de setembro de 2020, na matrícula nº 240.251 deste Cartório, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício registrada sob nº 1 da referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004, nos termos do Memorial de Incorporação datado de 16 de julho de 2020; 2) do registro nº 5 feito em 22 de dezembro de 2020, na matrícula nº 240.251 deste Cartório, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta, em área maior, existe a **hipoteca** constituída através do instrumento particular datado de 27 de novembro de 2020, para garantia da dívida no valor de **R\$23.196.710,95** em favor da **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.

(Selo Digital: 1429353F1000000077268322D)


Ayrtton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

continua no verso

matrícula
254.972ficha
01
verso

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 18 de maio de 2022 - **Protocolo nº 773.566 de 06/05/2022** - Pelo instrumento particular datado de 19 de abril de 2022, 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 240.251 deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.
(Selo Digital:142935331000000077268422Z)

Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 18 de maio de 2022 - **Protocolo nº 773.566 de 06/05/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35235179573, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **BEATRIZ VICENTIN BOLSARINI**, brasileira, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, RG nº 560941237-SSP/SP, CPF nº 532.775.518-57, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Justiniano, nº 421, Vila Alpina, na cidade de São Paulo, SP; e, **GUILHERME TEIXEIRA GALHIEGO**, brasileiro, vendedor, praticista, representante comercial, caixeiro, viajante e assemelhados, RG nº 536361472-SSP/SP, CPF nº 415.312.888-04, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Barão de Laguna, nº 142, Casa 1, Vila Alpina, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelos adquirentes, pelo preço de **R\$30.834,89**, referente ao valor da fração ideal do terreno, e de **R\$180.690,50** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, sendo **R\$3.108,00** o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União.
(Selo Digital:142935321000000077268522Z)

Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 18 de maio de 2022 - **Protocolo nº 773.566 de 06/05/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **BEATRIZ VICENTIN BOLSARINI** e **GUILHERME TEIXEIRA GALHIEGO**, solteiros, maiores, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$144.000,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.008,07**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 15 de maio de 2022, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos Recursos: FGTS/União: Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$180.000,00.
(Selo Digital:142935321000000077268622X)

Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

AV.6 - TRANSPORTE - Averbado em 30 de junho de 2022 - **Protocolo nº 777.340 de 17/06/2022** - Conforme averbação nº 7 feita na matrícula nº 240.251 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 23 de maio de 2022, ambas pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que atualmente o imóvel

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

254.972

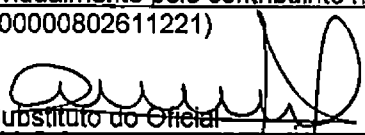
ficha

02

**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS nº
14293-5

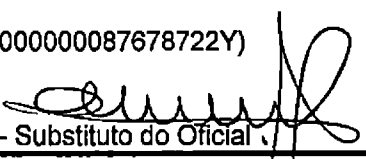
São Paulo, 30 de Junho de 2022

objeto desta é lançado individualmente pelo contribuinte nº 102.124.0058-3, em área maior.
(Selo Digital:1429353F10000000802611221)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.7 - TRANSPORTE - Averbado em 03 de novembro de 2022 - **Protocolo nº 787.986 de 17/10/2022** - É feita a presente para constar: a) conforme averbação feita sob nº 8 na matrícula nº 240.251 em 28/10/2022: Em favor do imóvel objeto desta matrícula, foi instituída sobre a área de 153,69m² da Matrícula nº 238.919 deste Registro de Imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, 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 2 em 28 de outubro de 2022, na referida Matrícula nº 238.919. A servidão possui as seguintes dimensões e confrontações: "Uma faixa de terreno designada **SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS**, situada na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 26º Subdistrito - Vila Prudente, com área total de 153,69m². Tem início no ponto 1, localizado na Travessa Aníbal Ponce, medindo 35,50m em direção ao ponto 2, confrontando nestes pontos com os nºs 88 e 90 (contr. 102.124.0034-6), com a Travessa Aníbal Ponce e com o nº 19A (contr. 102.124.0052-4), deste ponto deflete a esquerda em direção ao ponto 3, numa distância de 42,10m confrontando nestes pontos com os nºs 19A, nº 19 (contr. 102.124.0051-6), nº 81 (contr. 102.124.0037-0), nº 71A (contr. 102.124.0043-5), nº 69 (contr. 102.124.0042-7), nº 65 (contr. 102.124.0039-7) da Travessa Aníbal Ponce; deste ponto deflete a direita e segue numa distância de 1,50m até o ponto 16, confrontando nestes pontos com o Lote 01; daí deflete a direita e segue numa distância de 42,68m até o ponto 17; daí deflete novamente a direita e segue numa distância de 35,40m até o ponto 18, daí deflete a esquerda e segue numa distância de 24,17m até o ponto 19, confrontando até aqui com o Lote 06; deste ponto ao ponto 15 segue por 1,50m, fazendo frente para a Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello; deste último ponto, deflete a direita e segue por 25,90m até encontrar o ponto 1, confrontando nestes pontos com os imóveis nºs 83 (contr. 102.124.0040-0), nº 91 (contr. 102.124.0041-9), nº 93 (contr. 102.124.0023-0) e com o nº 103 (contr. 102.124.0024-9), início desta descrição.; e, b) conforme averbação feita sob nº 9 na matrícula nº 240.251 em 03/11/2022: Por requerimento datado de 14 de outubro de 2022, e à vista do Memorial de Incorporação datado de 16 de julho 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.238.914, o terreno onde será construído o "Condomínio Residencial Portal Vila Prudente" encerra a área de 1.837,80m²; e, 2) dentre as áreas mencionadas na incorporação de condomínio registrada sob nº 1 nesta matrícula, existe a área reservada para alargamento de calçada contendo 89,94m², que deverá permanecer livre de construção e com o devido gradil instalado recuado para este limite, estando sua descrição contida na Av.3/M.238.914, bem como no memorial de incorporação devidamente autuado e arquivado nesta Serventia.

(Selo Digital:1429353F1000000087678722Y)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

CONTINUA NO VERSO

Matricula 240251 - Ap.1002

matrícula
254.972

ficha
02
verso

AV.8/254.972 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 14 de março de 2023 - **Protocolo nº 797.822 de 10/02/2023** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VILA PRUDENTE - VILA ANHAIA MELLO**", situado na Avenida Vila Ema, nº 2.152, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 254.972, que corresponde ao apartamento nº 1002, torre A.
(Selo Digital:1429353310000000950509231)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.9/254.972 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 14 de março de 2023 - **Protocolo nº 797.822 de 10/02/2023** - Do requerimento datado de 06 de fevereiro de 2023, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a 1) **BEATRIZ VICENTIN BOLSARINI**, solteira, maior; e, 2) **GUILHERME TEIXEIRA GALHIEGO**, solteiro, maior, já qualificados, pelo preço de **R\$180.690,50**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 5 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000095051023K)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/254.972 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 14 de março de 2023 - **Protocolo nº 795.581 de 16/01/2023** - 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:142935331000000095051123G)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.11/254.972 - CONTRIBUINTE - Averbado em 07 de julho de 2025 - **Protocolo nº 872.509 de 18/03/2025** - Do requerimento datado de 04 de junho de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 06 de junho de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **102.124.0657-3**.
(Selo Digital:142935331000000150920625C)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.12/254.972 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 07 de julho de 2025 - **Protocolo nº 872.509 de 18/03/2025** - 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 os devedores fiduciários 1) **BEATRIZ VICENTIN BOLSARINI**, solteira, maior, e 2) **GUILHERME TEIXEIRA GALHIEGO**, 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

continua na ficha 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL



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

CNS n°
14293-5

2.

matrícula

254.972

ficha

03

São Paulo, 7 de Julho de 2025

GNM-142935-2-0254972-29

qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$188.442,89**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000150920725A)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
254972

SEXTO 6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º
14293-5



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



Pedido nº 872509

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, segunda-feira, 7 de julho de 2025.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

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 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

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: 1429353C30000001509210253





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4GD8X-HNL76-TX7E3-SPDRJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/4GD8X-HNL76-TX7E3-SPDRJ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>