

# 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Operação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 12 de junho de 2024

CNM

111179.2.0510815-31

Matrícula

510.815

Ficha

01

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 2101, localizado no 21º 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.1/510.815: 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

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 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

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: 111179331000000190621724L

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

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

**Av.2/510.815: 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: 111179331000000190621824L

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

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

**Av.3/510.815: 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: 111179311000000190621924L

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

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

Continua no verso

#### Av.4/510.815: 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.5/510.815: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.533.839 - 05/07/2024)

Pelo instrumento particular de 23 de abril 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: 15/07/2024

Selo digital: 111179331000000194827224F

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

Escrevente autorizado: RAPHAEL OLIVEIRA LIMA

Hash: 1533839-68351F2E-F911-4721-96D4-38CDE13668B0

#### R.6/510.815: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.533.839 - 05/07/2024)

Pelo instrumento particular de 23 de abril 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 JORDAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel a MARIA DA CONCEICAO BRITO DA SILVA**, RG nº 57047842X-SSP/SP, CPF/MF nº 024.962.195-98, brasileira, divorciada, tecnóloga, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Guaeca, nº 99, Casa 2, Cidade Ipava, pelo preço de R\$254.227,20.

Data: 15/07/2024

Continua na ficha 03

# 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Eletrônico de Imóveis

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0510815-31

Matrícula

510.815

Ficha

03

Selo digital: 111179321000000194827324F

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: RAPHAEL OLIVEIRA LIMA

Hash: 1533839-68351F2E-F911-4721-96D4-38CDE13668B0

## R.7/510.815: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.533.839 - 05/07/2024)

Pelo instrumento particular de 23 de abril 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, **MARIA DA CONCEICAO BRITO DA SILVA**, divorciada, já qualificada, **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\$203.337,13, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, vencendo-se a primeira em 25/05/2024, 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: 15/07/2024

Selo digital: 111179321000000194827424D

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: RAPHAEL OLIVEIRA LIMA

Hash: 1533839-68351F2E-F911-4721-96D4-38CDE13668B0

## Av.8/510.815: PENHORA (Prenotação nº 1.640.097 - 28/01/2026)

Pela certidão de 28 de janeiro de 2026, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1019378-45.2025.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VISTA DA REPRESA - VILA GUARAPIRANGA**, CNPJ/MF nº 56.124.388/0001-97, em face de **MARIA DA CONCEICAO BRITO DA SILVA**, CPF/MF nº 024.962.195-98, e como terceiro **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04 os direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel, foram penhorados para garantia da dívida de R\$4.129,54, tendo sido nomeada depositária **MARIA DA CONCEICAO BRITO DA SILVA**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.  
Data: 11/02/2026

Selo digital: 1111793210000002669524264

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

CELSON APARECIDO LEITE BARROSO

Escrevente Autorizado

ISRAEL ALVES DOS SANTOS.