

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

201.279

ficha

01

CNM: 111278.2.0201279-57

São Paulo, 27 de dezembro de 2021

FICHA COMPLEMENTAR  
(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)**Ficha complementar: Matr. 188.649/Apto 502 Torre B**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 502, em construção, localizado no 5º Pavimento, da Torre B, do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA", situado na Rua Indaia Grande, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, possui a área privativa coberta edificada de 32,480m², área comum coberta edificada de 8,200m², total da área edificada de 40,680m², área comum descoberta de 5,769m², área construída mais descoberta de 46,449m², correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002316.

CONTRIBUINTE: 147.350.0001-0 (maior área).

PROPRIETÁRIA: PLANO EUFRATES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 34.308.912/0001-47, com sede na Rua Samuel Morse, 74, Brooklin, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-9 na Matrícula nº 134.472, de 02 de agosto de 2021, (incorporação R-2, na Matrícula nº 188.649 de 13 de agosto de 2021), ambos deste.

Selo Digital: 11127833119EFA0059130321P

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz *Vanda Penna A. Cruz*  
Oficial

**AV-1 - REMISSÃO**

Averbado em 27 de dezembro de 2021 - Prenotação nº 591.303 de 08/12/2021

Selo Digital: 11127833119EFB0059130321N

Sobre o imóvel desta ficha constam o seguinte registro e averbações na matrícula nº 188.649, deste: a) Conforme registro nº 7, pesa uma HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, no valor de R\$48.945.609,29, a qual abrange maior área; b) Conforme AV-5, a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO; c) Conforme AV-3, sobre o terreno onde será construído o empreendimento objeto desta, existe uma área reservada para o alargamento de calçada com a área de 662,77m²; e d) Conforme AV-4, existe uma FAIXA "NON

continua no verso



matrícula

201.279

ficha

01

verso

CNM: 111278.2.0201279-57

AEDIFICANTE" para coletores e efluentes com a área de 117,75m<sup>2</sup>.

Isabela Frias Santana de Melo *[assinatura]*  
Escrevente Substituta

### AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA

Averbado em 27 de dezembro de 2021 - Prenotação nº 591.303 de 08/12/2021

Selo Digital: 11127833119EFC0059130321L

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 7 na Matrícula nº 188.649, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,002316 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 502, localizado no 5º pavimento da Torre B do empreendimento (em construção). Valor R\$113.562,89.

Isabela Frias Santana de Melo *[assinatura]*  
Escrevente Substituta

### R-3 - VENDA E COMPRA

Registrado em 27 de dezembro de 2021 - Prenotação nº 591.303 de 08/12/2021

Selo Digital: 11127832119EFD0059130321L

Por instrumento particular datado de 23 de novembro de 2021, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64, da Lei nº 9.514/97, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Casa Verde e Amarela, conforme Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, a proprietária PLANO EUFRATES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transmitiu a ADERNOEL ALVES DOS REIS JUNIOR, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, RG nº 46168843-SSP/SP, CPF nº 384.707.788-03, residente e domiciliado na Rua Matusalém Matoso, 117, Penha de França, nesta Capital, a fração ideal de 0,002316 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 502, localizado no 5º pavimento da Torre B do empreendimento (em construção), pelo preço de R\$496,49 sendo as importâncias de R\$24.026,39 paga com recursos próprios, de R\$4.387,79 obtida pelo levantamento do FGTS e de R\$4.001,00 por desconto concedido pelo FGTS. - Valor total da aquisição R\$159.618,12 (Fração e Benfeitoria).

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

201.279

ficha

02

CNM: 111278.2.0201279-57

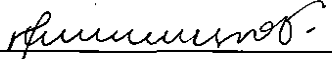
São Paulo, 27 de dezembro de 2021

FICHA COMPLEMENTAR  
(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCG/J/SP)Isabela Frias Santana de Melo   
Escrevente Substituta**R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Registrado em 27 de dezembro de 2021 - Prenotação nº 591.303 de 08/12/2021

Selo Digital: 11127832119EFE0059130321J

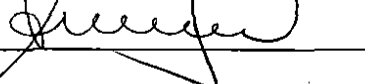
Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, o proprietário alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,002316 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 502, localizado no 5º pavimento da Torre B do empreendimento (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$127.202,94, pagável no prazo de 360 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 de venda em público leilão é de R\$207.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Isabela Frias Santana de Melo   
Escrevente Substituta**AV-5 - REMISSÃO**

Averbado em 22 de agosto de 2023 - Prenotação nº 634.386 de 09/08/2023

Selo Digital: 111278331155460063438623K

Conforme a averbação sob nº 8, na matrícula nº 188.649, deste, o "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA" (em construção), do qual faz parte o imóvel objeto desta ficha, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 147.350.0252-8 (maior área).

Adriana Bergamo Bianchini da Silva   
Escrevente Substituta

continua no verso



matrícula

201.279

ficha

02

verso

CNM: 111278.2.0201279-57

**AV-6/201.279 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA**

Averbado em 04 de outubro de 2023 - Prenotação nº 635.732 de 28/08/2023

Selo Digital: 111278311194D10063573223R

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 23 de agosto de 2023, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-9 e Instituição de Condomínio, conforme o R-10 na matrícula nº 188.649, deste, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA", que recebeu o nº 115 da Rua Indaia Grande, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 201.279, que corresponde ao APARTAMENTO nº 502, localizado no 5º Pavimento da Torre B.

Jefferson Gonçalves Leme

Escrevente Autorizado

**R-7/201.279 - ATRIBUIÇÃO**

Registrado em 04 de outubro de 2023 - Prenotação nº 635.732 de 28/08/2023

Selo Digital: 111278321196890063573223A

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 23 de agosto de 2023, o APARTAMENTO nº 502, localizado no 5º Pavimento da Torre B, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM DO CARMO - AZALEIA", foi atribuído à ADERNOEL ALVES DOS REIS JUNIOR, já qualificado no R-3 desta matrícula, pelo valor de R\$159.121,63, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula.

Jefferson Gonçalves Leme

Escrevente Autorizado

**AV-8/201.279 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE**

Averbado em 18 de dezembro de 2025 - Prenotação nº 676.004 de 12/02/2025

continua na ficha 03



16º Registro de Imóveis  
de São Paulo - SP

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

201.279

FICHA

03

CNM - 111278.2.0201279.57

São Paulo, 18 de dezembro de 2025

Selo Digital: 1112783311741C0067600425F

Conforme requerimento datado de 11 de dezembro de 2025, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 15 de dezembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 147.350.0537-3.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

S.O.

AV-9/201.279 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 18 de dezembro de 2025 - Prenotação nº 676.004 de 12/02/2025

Selo Digital: 1112783311741D0067600425D

Conforme requerimento datado de 11 de dezembro de 2025, instruído com a notificação feita ao fiduciante ADERNOEL ALVES DOS REIS JUNIOR, já qualificado, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. Valor R\$218.306,20.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

S.O.

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\***

**\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\***

**201.279**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo  
**16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**  
 Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 676004**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **201279**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão**. 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 V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária. **CERTIFICO AINDA**, que o imóvel da presente certidão é destinado a Habitação de Interesse Social - HIS-1, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, nos termos da Lei Municipal 16.050/2014.

São Paulo, 18 de dezembro de 2025

**(ASSINADO DIGITALMENTE)**

Joao Pedro Alves Falcao, Escrevente Autorizado

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

**CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO****Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - [www.16ri.com.br](http://www.16ri.com.br)

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C318CDB00676004254**