Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
340.620	01

São Paulo, **27 de setembro de 2022**

IMÓVEL: Apartamento nº **508,** localizado no 5º pavimento do **subcondominio 1 - "TORRE 1"**, do empreendimento denominado **"URBAN TATUAPÉ"**, situado na Rua Cesário Galero, s/nº, no **27º SUBDISTRITO TATUAPE**, contendo uma área total privativa de 43,430m²; área comum total de 33,310m², já incluído o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva; perfazendo a área total de 76,740m²; correspondendo o coeficiente de proporcionalidade de 0,001699.

PROPRIETÁRIA: CCISA85 INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.437.516/0001-45, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Conjunto 132-D, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES:- Registros feitos em 09/06/2022, sob nº 19 na matrícula 1.397, sob nº 22 na matrícula 2.353, sob nº 18 na matrícula 4.757, sob nº 17 na matrícula 4.840, sob nº 22 na matrícula 5.869, sob nº 18 na matrícula 6.047, sob nº 18 na matrícula 6.140, sob nº 17 na matrícula 10.233, sob nº 18 na matrícula 11.388, sob nº 17 na matrícula 12.121, sob nº 16 na matrícula 13.331, sob nº 18 na matrícula 14.831, sob nº 16 na matrícula 14.832, sob nº 20 na matrícula 20.757, sob nº 17 na matrícula 25.649, sob nº 11 na matrícula 27.024, sob nº 22 na matrícula 31.974, sob nº 21 na matrícula 49.493, sob nº 25, na matrícula 65.163, sob nº 19, na matrícula 82.656, sob nº 16, na matrícula 131.449, sob nº 15, na matrícula 131.452, sob nº 15, na matrícula 131.453, sob nº 14, na matrícula 131.454, sob nº 15, na matrícula 131.456, sob nº 15, na matrícula 131.457, e registro feito sob nº 17, em 03/06/2022, na matrícula 248.359 (**aquisição do terreno**); e, R.3 feito em 04/07/2022 e Av.6 feita em 13/07/2022, ambos na Matricula nº 336.376 (**Incorporação Imobiliária**), todos deste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTES: 056.149.0092-6, 056.149.0097-7 e 056.149.0117-5 (maior área).

Selo Vinculador: 113779391XW001060259ME22P

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

Av.1/340.620 Em 27 de setembro de 2022

a) Conforme Av.4 feita em 04 de julho de 2022, na matrícula 336.376, verifica-se que nos termos do

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWCAY-3RPXA-LKR96-WYU7C

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 340.620 | ficha 01 verso

artigo 13, inciso V, alínea "a" do Decreto Municipal nº 59.885/2020 e Ressalva nº 13 do Alvará de Aprovação da Edificação Nova 7411-21-SP-ALV, no terreno condominial existem três áreas de terreno não edificáveis (Reservas de Calçada) que totalizam 345,30m², necessárias ao alargamento do passeio, que ficam reservadas para a Prefeitura do Município de São Paulo, sendo a primeira com uma área de 213,12m², na testada das Rua Cesario Galero e confluência com a Rua Icaraí, a segunda com uma área de 96,51m², na testada da Rua Honório Maia, e a terceira com uma área de 35,67m² na testada da Rua Antonio de Barros; **b)** Conforme Averbação nº 5, feita em 04 de julho de 2022, na Matricula nº 336.376, nos termos do Requerimento e Memorial de Incorporação datados de 30/05/2022, complementados pela Declaração de 30/06/2022. a **CCISA85 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, na condição de titular de domínio e incorporadora do empreendimento denominado "**URBAN TATUAPÉ**", submeteu o mesmo ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pelo 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 suas alterações posteriores; **c)** Conforme registro nº 09, feito em 22/09/2022, na Matricula nº 336.376, nos termos do Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 1.7877.0191255-9), de 10 de agosto de 2022, **CCISA85 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA O IMÓVEL** (coeficiente de proporcionalidade de 0,567436 sobre a área condominial) bem como todas as acessões que lhe serão acrescidas, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um financiamento no valor de R$53.719.805,29, destinado à construção das **TORRES "1" e "3"**, do empreendimento denominado "**URBAN TATUAPÉ**", sendo que o valor da garantia hipotecária, para os fins do Art. 1.484 do Código Civil é de R$136.770.752,00. Figura como **fiadora e construtora: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ nº 08.797.760/0001-83, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, Conjunto 132-D, 13º Andar, Vila Olímpia.

Selo Vinculador: 113779391XW001060259ME22P

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

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWCAY-3RPXA-LKR96-WYU7C

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

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

matrícula **340.620** | ficha **02**

São Paulo, **27 de setembro de 2022**

Av.2/340.620 Em 27 de setembro de 2022
A presente matricula foi aberta de oficio, 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 729.796 de 31/08/2022.

Selo Vinculador: 113779391XW001060259ME22P

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

Av.03/340.620 Em 13 de outubro de 2022
Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 1.7877.0191451-9), datado de 22 de agosto de 2022, apresentado em formato digital nos termos do artigo 1°, §5°, do Provimento 95 do CNJ, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** mencionada na Av.01, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula**. PROTOCOLO Nº 730.901 de 12/09/2022.

Selo: 113779331UG001075978PS226

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

R.04/340.620 Em 13 de outubro de 2022
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **CCISA85 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **GUSTAVO MARINHO FIGUEIREDO DE MORAES**, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, RG nº 39.125.288-4-SSP/SP, CPF/MF nº 446.683.918-24, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Rafael Loduca, nº 201, Vila Progresso, **O IMÓVEL**, pelo valor de R$401.000,00.

Selo: 113779321QW001075979SD22Q

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

R.05/340.620 Em 13 de outubro de 2022
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **GUSTAVO MARINHO FIGUEIREDO DE MORAES**,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWCAY-3RPXA-LKR96-WYU7C

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: 113779.2.0340620-66 - Pagina: 4/7 - PROT. 907340 - - Erika Cypriano

matrícula 340.620 | ficha 02 verso

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 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$360.900,00, 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 de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R$401.100,00.

Selo: 113779321XU001075980WB22V

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

Av.06/340.620 Em 20 de agosto de 2025.

Conforme Av.13/336.376, feita nesta data, nos termos do Instrumento Particular de 17 de julho de 2025, verifica-se que o contrato nº 1.7877.0191255-9, título que deu origem à hipoteca mencionada no item "c" da Av.1 da presente, foi aditado para constar que o prazo da obra das TORRES "1" e "3" do empreendimento URBAN TATUAPÉ - MÓDULO I - foi prorrogado e passa a ser de 42 meses na forma e demais condições constantes do termo de transação extrajudicial, que passa a fazer parte integrante daquela operação. PROTOCOLO Nº 858.124 de 23/07/2025.

Selo: 1137793E1GX00196462OG25J
CNM: 113779.2.0340620-66

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

Av.07/340.620 Em 01 de outubro de 2025.

Conforme Av.15/336.376, feita nesta data, nos termos do Instrumento Particular de 10 de setembro de 2025, verifica-se que o contrato nº 1.7877.0191255-9, título que deu origem à hipoteca mencionada no item "c" da Av.01 e Av.06, da presente, foi retificado para constar que o prazo da obra das TORRES "1" e "3" do empreendimento URBAN TATUAPÉ - MÓDULO I, que foi prorrogado, passou a ser

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWCAY-3RPXA-LKR96-WYU7C

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

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

matrícula 340.620 | ficha 03

São Paulo, 01 de outubro de 2025

de 40 meses, e não como constou, ficando assim retificado na forma e demais condições constantes do termo de transação extrajudicial, que passa a fazer parte integrante daquela operação. PROTOCOLO Nº 866.008 de 12/09/2025.

Selo: 1137793E1MM002010480AR259
CNM: 113779.2.0340620-66

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

Av.08/340.620 Em 20 de outubro de 2025.

Pelo Instrumento Particular, datado de 26/09/2025, procede-se à presente averbação para ficar consignado que, de acordo com o Certificado de Conclusão nº 53219-25-SP-CCE (Processo SEI: 1020.2025/0007151-0), publicado em 29/08/2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "URBAN TATUAPÉ", que recebeu o nº 289, da Rua Cesário Galero, conforme Av.17 e R.18, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 336.376, do qual é parte o imóvel da presente matrícula. PROTOCOLO nº 868.099 de 29/09/2025.

Selo: 113779331LC002030636BP26V
CNM: 113779.2.0340620-66

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

Av.09/340.620 Em 06 de outubro de 2026

Pelo Instrumento Particular, datado de 25 de setembro de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via *internet* pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente pelo **CONTRIBUINTE nº 056.149.0118-3 (maior área)**. PROTOCOLO Nº 907.340 de 18/06/2026.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
24,01	6,82	4,67	1,26	1,65	0,49	1,15	40,05

Selo: 113779331DO002449693QA26Z
CNM: 113779.2.0340620-66

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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWCAY-3RPXA-LKR96-WYU7C

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: 113779.2.0340620-66 - Pagina: 6/7 - PROT. 907340 - - Erika Cypriano

matrícula 340.620 | ficha 03 verso

Av.10/340.620 Em 06 de outubro de 2026.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.09, lavrado nos termos do § 7º 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 nº 907.340, feita ao devedor fiduciante **GUSTAVO MARINHO FIGUEIREDO DE MORAES**, 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$426.607,09.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
594,09	168,85	115,56	31,26	40,77	12,13	28,61	991,17

Selo: 113779331RK00244996EI26Z
CNM: 113779.2.0340620-66

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWCAY-3RPXA-LKR96-WYU7C
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.340620 - PROTOCOLO: 907340

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: 113779.2.0340620-66

Emolumentos:	R$: 45,88	São Paulo, 06/10/2026.
Estado:	R$: 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: 1137793C3RM002449697WV263

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWCAY-3RPXA-LKR96-WYU7C

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