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
348.387	1

São Paulo, **15 de fevereiro de 2023**

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 011**, localizado no Pavimento Térreo da **TORRE "3"**, do **SUBCONDOMÍNIO "2"**, do empreendimento "**CONNECT SÃO MATEUS**", situado na Rua André de Almeida, nº 2665, no Jardim Colonial, **DISTRITO DE ITAQUERA**, possuindo: a área total privativa de 42,830m², área comum total de 26,391m², SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA CARRO/MOTO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 69,221m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,001813.

PROPRIETÁRIA: **CCISA120 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 40.858.705/0001-69, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132D, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

REGISTROS ANTERIORES: R.50 da matrícula nº 104.452, R.40 da matrícula nº 127.145 e R.40 da matrícula nº 146.738, feitos em 20/12/2021 (aquisição da propriedade), R.3 da Matrícula 333.960, feito em 07/11/2022 (Desmembramento), e R.2 da Matrícula 343.452, feito em 22/11/2022 (incorporação), todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTES: 150.285.0029-1, 150.285.0030-3 e 150.285.0050-8 (maior área).

Selo Digital: 1137793915M001176552IU23D

☐ 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.1/348.387 Em 15 de fevereiro de 2023.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar que: a) de conformidade com a Av.3, feita em 22/11/2022, na Matrícula 343.452, sobre o terreno condominial existe uma área de terreno de 129,21m², situada na testada da Rua André de Almeida, que fica reservada para a Prefeitura do Município de São Paulo, para o alargamento do passeio, devendo a mesma permanecer livre de construção e delimitada por gradil instalado recuado para seus limites, nos termos do artigo

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6CU4-NX73T-PAJ8Z-PP3YK

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 348.387 | ficha 1 verso

11 do Decreto 57.377/16 e Resolução CAEHIS nº 02/2018; b) conforme Av.4, feita em 22/11/2022, na Matrícula 343.452, o empreendimento "CONNECT SÃO MATEUS" foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pela 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; c) conforme R.7, feito em 09/02/2023, na Matrícula 343.452, por meio do Instrumento Particular datado de 20/12/2022 (Contrato nº 8.7877.1582180-0), o imóvel desta matrícula foi dado em **HIPOTECA**, em maior área (sobre a fração de **50,4638%** do terreno condominial), em favor da **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$23.988.507,03, destinado à construção do **MODULO I** do empreendimento - **TORRES 3 e 4**. PROTOCOLO Nº 746.957 de 24 de janeiro de 2023. **Selo Digital: 113779391SM001176552IU23D**

☐ 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.2/348.387 Em 15 de fevereiro de 2023.
A presente matrícula foi aberta de ofício, 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 746.957 de 24 de janeiro de 2023. **Selo Digital: 113779391SM001176552IU23D**

☐ 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.03/348.387 Em 18 de abril de 2023
Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1602555-1), datado de 23 de janeiro de 2023, apresentado em formato digital nos termos do artigo 1º, §5º, do Provimento 95 do CNJ, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO**

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6CU4-NX73T-PAJ8Z-PP3YK
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 348.387 | ficha 02 | São Paulo, 18 de abril de 2023

DA HIPOTECA mencionada na Av.1, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.** PROTOCOLO Nº 754.337 de 05/04/2023.

Selo: 113779331DN001217048SG23B

☐ 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.04/348.387 Em 18 de abril de 2023
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **CCISA120 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **RAPHAEL ADONAI DA SILVA CAMOTT**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, RG nº 56728492-SSP/SP, CPF/MF nº 459.110.788-48, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Santo Andre Avelino, nº 1.019, Parque São Rafael, **O IMÓVEL**, pelo valor de R$249.900,00.

Selo: 113779321OT001217049HX23U

☐ 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.05/348.387 Em 18 de abril de 2023
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **RAPHAEL ADONAI DA SILVA CAMOTT**, 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$199.920,00 **(com origem nos Recursos do F.G.T.S./UNIÃO)**, 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 leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R$249.900,00.

Selo: 113779321TW001217050KH23S

☐ 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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6CU4-NX73T-PAJ8Z-PP3YK

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: 113779.2.0348387-45 - Pagina: 4/6 - PROT. 873300 - - Erika Cypriano

Av.06/348.387 Em 17 de março de 2025.
Pelo instrumento particular datado de 25/02/2025 e à vista do projeto aprovado da edificação e respectivo alvará, procede-se a presente, nos termos do estabelecido no Decreto Municipal nº 63.130 de 19/01/2024, para consignar que o imóvel enquadra-se na Categoria de Uso HIS-2. **Protocolo nº 840.014 de 26/02/2025.**

Selo: 113779331NG001819510GK25X
CNM: 113779.2.0348387-45

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

Av.07/348.387 Em 17 de março de 2025.
Do mesmo instrumento particular datado de 25/02/2025, e do Certificado de Conclusão nº 49539-24-SP-CCE (Processo SEI: 1020.2024/0028988-2), publicado em 14/02/2025, pela Prefeitura de São Paulo, verifica-se que foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "CONNECT SÃO MATEUS", conforme Av. 11 e R. 12, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 343.452, do qual é parte o imóvel da presente matrícula, sendo a convenção condominial registrada nesta data no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta serventia, ficando em conseqüência cancelado o regime de afetação a que estava submetido o empreendimento. **Protocolo nº 840.014 de 26/02/2025.**

Selo: 113779331IW001819511AU25B
CNM: 113779.2.0348387-45

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

Av.08/348.387 Em 17 de março de 2025.
Pelo mesmo instrumento particular datado de 25/02/2025, e à vista da Certidão de Dados Cadastrais Municipais, emitida pela Prefeitura de São Paulo, em 25/02/2025, procede-se a presente, para constar que o imóvel da presente é cadastrado atualmente na Secretaria da Fazenda Municipal, através do Contribuinte nº 150.285.0059-1, em maior área.

Selo: 113779331RT001819513NQ25N
CNM: 113779.2.0348387-45

continua na ficha 03

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6CU4-NX73T-PAJ8Z-PP3YK

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

CNM: 113779.2.0348387-45

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

matrícula	ficha
348.387	03

São Paulo, 25 de setembro de 2026

Av.09/348.387 Em 25 de setembro de 2026

Pelo Instrumento Particular, datado de 18 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 150.285.1234-4**. PROTOCOLO Nº 873.300 de 04/11/2025.

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: 113779331GQ002439128RE26R
CNM: 113779.2.0348387-45

☐ 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

Av.10/348.387 Em 25 de setembro 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 873.300, feita ao devedor fiduciante **RAPHAEL ADONAI DA SILVA CAMOTT**, 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$263.533,53.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
444,25	126,26	86,41	23,38	30,49	9,07	21,32	741,18

Selo: 113779331PO002439129YM26K
CNM: 113779.2.0348387-45

☐ 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/D6CU4-NX73T-PAJ8Z-PP3YK

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.348387 - PROTOCOLO: 873300

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: 113779.2.0348387-45

Emolumentos:	R$: 45,88
Estado:	R$: 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

São Paulo, 25/09/2026.

.,

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
https://selodigital.tjsp.jus.br

selo: 1137793C3VS002439130KP269

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6CU4-NX73T-PAJ8Z-PP3YK

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