

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula

348.210

ficha

1

São Paulo,

15 de fevereiro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 812, localizado no 8º Pavimento da TORRE "1" do SUBCONDOMÍNIO "1", 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 42,170m², área comum total de 39,217m², já incluído o direito ao uso de vaga para CARRO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 81,387m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,002014.

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: 113779391SM001176552IU23D

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.1/348.210 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 11 do Decreto 57.377/16 e Resolução CAEHIS nº 02/2018; b)

continua no verso

matrícula	ficha
348.210	1
	verso

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.6, feito em 09/02/2023, na Matrícula 343.452, por meio do Instrumento Particular de 21/12/2022 (Contrato nº 8.7877.1584070-7), o imóvel desta matrícula foi dado em **HIPOTECA**, em maior área (uma fração de 49,5362% 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\$21.370.608,05, destinado à construção do **MODULO II** do empreendimento - **TORRES 1 e 2**. PROTOCOLO Nº 746.957 de 24 de janeiro de 2023. Selo Digital: 113779391SM001176552IU23D

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.2/348.210 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
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.03/348.210 Em 13 de setembro de 2023

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1680733-9), datado de 26 de maio 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 DA HIPOTECA** mencionada na Av. 1, tão somente com relação ao

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

348.210

ficha

02

São Paulo,

13 de setembro de 2023

CNM: 113779.2.0348210-91

9º OFICIAL DE REGISTRO

DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Código(CNS) Nº 11.377-9

imóvel objeto desta matrícula. PROTOCOLO Nº 773.395 de
05/09/2023.

Selo: 113779331S6001339041HN23U

CNM: 113779.2.0348210-91

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.04/348.210

Em 13 de setembro de 2023

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **CCISA120 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ELISANGELA LIMA COUTO**, brasileira, solteira, maior, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº 46.549.856-SSP/SP, CPF/MF nº 375.638.978-28, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Lucas Comforti, nº 341, Aptº, Bloco 19, Fazenda da Juta, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$248.850,00, do qual a importância de R\$7.545,29 foi obtida mediante o levantamento do F.G.T.S.

Selo: 113779321RV001339042PH23I

CNM: 113779.2.0348210-91

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.05/348.210

Em 13 de setembro de 2023

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **ELISANGELA LIMA COUTO**, solteira, maior, já qualificada, **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\$187.116,13 (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

(continua no verso)

CNM: 113779.2.0348210-91

matrícula

348.210

ficha

02

verso

que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$248.850,00.

Selo: 113779321JV001339043LF234

CNM: 113779.2.0348210-91

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.06/348.210 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: 113779331TS001818798JB25Y

CNM: 113779.2.0348210-91

☐ 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.07/348.210 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 consequência cancelado o regime de afetação a que estava submetido o empreendimento. Protocolo nº 840.014 de 26/02/2025.

Selo: 113779331JE001818799HQ251

CNM: 113779.2.0348210-91

☐ 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

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 113779.2.0348210-91
9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula
348.210

ficha
03

São Paulo, 17 de março de 2025

Av.08/348.210 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. Protocolo nº 840.014 de 26/02/2025.

Selo: 113779331UN0018188017B25C
CNM: 113779.2.0348210-91

☐ 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.09/348.210 Em 11 de setembro de 2026
Pelo Instrumento Particular, datado de 28 de agosto 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 150.285.1057-0. PROTOCOLO Nº 868.269 de 30/09/2025.

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

Selo: 113779331OE002422880QS26Z
CNM: 113779.2.0348210-91

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

Av.10/348.210 Em 11 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 868.269, feita a devedora fiduciante ELISÂNGELA LIMA COUTO, solteira, maior, já qualificada, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL constituída fiduciariamente através do R.05 desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA

(continua no verso)

CNM: 113779.2.0348210-91

matrícula
348.210

ficha
03
verso

FEDERAL, já qualificada, pelo valor de R\$260.368,38.

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: 113779331RY00242282RM26G

CNM: 113779.2.0348210-91

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ Marcello Borchi Raymundo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
M.348210 - PROTOCOLO: 868269

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: 113779.2.0348210-91

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 11/09/2026.
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: 1137793C3OA002422883UN26J