



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0348295-30 - Pagina: 1/6 - PROT. 884423 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

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

matrícula

348.295

ficha

1

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 409, localizado no 4º Pavimento da TORRE "2", 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 34,570m², área comum total de 23,349m², SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA CARRO/MOTO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 57,919m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,001604.

**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  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

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

Av.1/348.295 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCSYN-7SDUH-TX459-CCVHM>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0348295-30 - Pagina: 2/6 - PROT. 884423 - - Erika Cypriano

matrícula

348.295

ficha

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.2/348.295 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.03/348.295

Em 19 de maio de 2023

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1616052-1), datado de 13 de fevereiro de 2023, apresentado em formato digital nos termos do artigo nº 1º, §5º do Provimento 95 do CNJ, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** mencionada na Av.1, tão somente

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCSYN-7SDUH-TX459-CCVHM>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0348295-30 - Pagina: 3/6 - PROT. 884423 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

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

matrícula  
**348.295**

ficha  
**02**

São Paulo, 19 de maio de 2023

com relação ao imóvel objeto desta matrícula. PROTOCOLO Nº  
758.678 de 12/05/2023.

Selo: 113779331QX001246701PE23G

☐ 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.04/348.295 Em 19 de maio de 2023  
Pelo Instrumento Particular  
mencionado na Av.03, **CCISA120 INCORPORADORA LTDA**, já  
qualificada, **VENDEU** a **ROSEMEIRE DOS SANTOS**, brasileira,  
divorciada, tecnóloga, RG nº 20.433.662-4-SSP/SP, CPF/MF nº  
146.213.658-35, residente e domiciliada nesta Capital, na  
Rua Professor Antonio Sampaio Doria, nº 433, Jardim Nove de  
Julho, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$214.711,15, do qual a  
importância de R\$4.870,63 foi obtida mediante o  
levantamento do F.G.T.S., e R\$1.505,00, corresponde ao  
desconto concedido pelo F.G.T.S./União.

Selo: 113779321DX001246702MX237

☐ 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.05/348.295 Em 19 de maio de 2023  
Pelo Instrumento Particular  
mencionado na Av.03, **ROSEMEIRE DOS SANTOS**, divorciada, 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 04, Lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, pelo  
valor de R\$165.230,86 (com origem nos Recursos do  
**F.G.T.S./UNIÃO**), pagável no prazo de 322 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\$231.000,00.

Selo: 113779321JK001246703RL230

☐ 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/PCSYN-7SDUH-TX459-CCVHM>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0348295-30 - Pagina: 4/6 - PROT. 884423 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0348295-30

matrícula

348.295

ficha

02

verso

Av.06/348.295 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: 113779331TE001819141RJ25H  
CNM: 113779.2.0348295-30

☐ Francisco Raymundo - Oficial

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto

☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.07/348.295 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: 113779331UF001819142XU25K  
CNM: 113779.2.0348295-30

☐ Francisco Raymundo - Oficial

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto

☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.08/348.295 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: 113779331PH001819144PP256  
CNM: 113779.2.0348295-30

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/PCSYN-7SDUH-TX459-CCVHM>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0348295-30 - Pagina: 5/6 - PROT. 884423 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matricula  
**348.295**

ficha  
**03**

São Paulo,

CNM: 113779.2.0348295-30

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código(CNS)Nº 11.377-9  
14 de julho de 2026

Av.09/348.295 Em 14 de julho de 2026.

Pelo Instrumento Particular, datado de 22 de junho de 2026, 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 884.423, feita a devedora fiduciante **ROSEMEIRE DOS SANTOS**, divorciada, 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 FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$241.569,22. PROTOCOLO Nº 884.423 de 27/01/2026.

Selo: 113779331MH002351788HD26M  
CNM: 113779.2.0348295-30

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

☐ Marcelo Borghi Raymundo - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCSYN-7SDUH-TX459-CCVHM>



Valide aqui  
este documento.

CNM: 113779.2.0348295-30 - Página 6/6 - PROT. 884423 - Erika Cypriano

## 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.348295 - PROTOCOLO: 884423

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: 113779.2.0348295-30**

|                     |            |                                                                |
|---------------------|------------|----------------------------------------------------------------|
| Emolumentos:        | R\$: 45,88 | São Paulo, 14/07/2026.                                         |
| 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 | <b>Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.</b> |

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



selo: 1137793C3ER002351789VF26P

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCSYN-7SDUH-TX459-CCVHM>