



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348659-05 - Pagina: 1/6 - PROT. 869065 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula

348.659

ficha

1

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 901, localizado no 9º Pavimento da TORRE "4", 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 34,650m², área comum total de 23,407m², SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA CARRO/MOTO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 58,057m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,001608.

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) e 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.1/348.659 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/22SAM-YY3WK-N863R-C8BMP>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348659-05 - Pagina: 2/6 - PROT. 869065 - - Erika Cypriano

matrícula

348.659

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.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
☒ 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.2/348.659 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.03/348.659 Em 14 de setembro de 2023

Procede-se, de ofício, à presente averbação, nos termos do inciso I, alínea "a", do artigo 213 da Lei 6.015/73, para transporte dos atos originados da Prenotação nº 769.441, registrada em 29 de agosto de 2023, que foram indevidamente escriturados na Matrícula 354.681, quando, na realidade, deveriam ter sido escriturados na presente, com o seguinte teor: **Av.03** - Em 29 de agosto de 2023 - Pelo

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22SAM-YY3WK-N863R-C8BMP>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348659-05 - Pagina: 3/6 - PROT. 869065 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 113779.2.0348659-05
9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula

348.659

ficha

02

São Paulo, 14 de setembro de 2023

Instrumento Particular com força de escritura (Contrato nº 8.7877.1701864-8), datado de 03 de agosto 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.01, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula. PROTOCOLO Nº 774.314 de 13/09/2023. Selo 113779331AH001328289KJ23A - R.04 - Em 29 de agosto de 2023 - Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **CCISA120 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **VICTOR FERNANDO MASCHETTI FERREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, RG nº 556111369-SSP/SP, CPF/MF nº 505.747.308-50, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua João Peres Calhamares, nº 214, Jardim Sapopemba, O IMÓVEL, pelo valor de R\$231.000,00. Selo 113779321BR001328290KA230 - R.05 - Em 29 de agosto de 2023 - Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **VICTOR FERNANDO MASCHETTI FERREIRA**, 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\$184.648,44 (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\$231.000,00. Selo 113779321HQ001328291YQ23C. PROTOCOLO Nº 774.314 de 13/09/2023.

Selo: 113779331YR001340038XO23F
CNM: 113779.2.0348659-05

☐ 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.04/348.659 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,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22SAM-YY3WK-N863R-C8BMP>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348659-05 - Pagina: 4/6 - PROT. 869065 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0348659-05

matrícula

348.659

ficha

02

verso

para consignar que o imóvel enquadra-se na Categoria de Uso HIS-2. **Protocolo nº 840.014 de 26/02/2025.**

Selo: 113779331SS001820600SA25Q

CNM: 113779.2.0348659-05

☐ 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.05/348.659 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: 113779331RY001820601AF25S

CNM: 113779.2.0348659-05

☐ 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.06/348.659 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: 113779331BV001820603NB25J

CNM: 113779.2.0348659-05

☐ 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22SAM-YY3WK-N863R-C8BMP>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348659-05 - Pagina: 5/6 - PROT. 869065 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0348659-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula
348.659

ficha
03

São Paulo,

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

Av.07/348.659 Em 28 de julho de 2026
Pelo Instrumento Particular, datado de 13 de julho 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 150.285.1506-8**. PROTOCOLO Nº 869.065 de 07/10/2025.

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

Selo: 113779331WT002368891WJ262
CNM: 113779.2.0348659-05

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

Av.08/348.659 Em 28 de julho de 2026.
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.07, 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 869.065, feita ao devedor fiduciante **VICTOR FERNANDO MASCHETTI FERREIRA**, solteiro, maior, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do Av.03 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$241.303,77.

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

Selo: 113779331RO002368892XY26K
CNM: 113779.2.0348659-05

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22SAM-YY3WK-N863R-C8BMP>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento.

CNM: 113779.2.0348659-05 - Página 6/6 - PROT. 869065 - Erika Cypriano

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

M.348659 - PROTOCOLO: 869065

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: 113779.2.0348659-05

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, 28/07/2026.

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

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



selo: 1137793C3PP002366893BA260

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22SAM-YY3WK-N863R-C8BMP>