



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0349962-73 - Pagina: 1/6 - PROT. 886834 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula

349.962

ficha

1

São Paulo,

06 de abril de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 36, localizado no 3º Pavimento da **TORRE 02** do "**CONDOMÍNIO VISTA PARK II**", situado na Rua André de Almeida, nº 2.207, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, possuindo: área privativa de 45,570m²; área de uso comum de 45,609m² (inclusa a área correspondente a uma vaga indeterminada no edifício garagem); perfazendo a área real total de 91,179m²; correspondendo um coeficiente de proporcionalidade de 0,0034310.

PROPRIETÁRIA: **EMCCAMP INCORPORAÇÃO SÃO MATEUS SPE LTDA**, CNPJ/MF nº 36.857.911/0001-87, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Sala 13, Funcionários.

REGISTROS ANTERIORES: R.4 (aquisição da área maior), feito em 11/06/2021, e R.5 (Desmembramento), feito em 13/10/2021, ambos na Matrícula 315.733; R.7 (incorporação imobiliária), feito em 26/10/2022, na Matrícula 330.067, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 241.012.0023-6 (maior área).

Selo Digital: 113779391WW001209942XG23C

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

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

Av.1/349.962 Em 06 de abril de 2023.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar: a) conforme a Av.4/330.067, feita em 23/11/2021, que o terreno condominial foi classificado como Área Contaminada em Processo de Reutilização, nos termos do Parecer Técnico sobre Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas nº 30101131 (Processo CETESB: 30/00176/20); b) conforme Av.5/330.067, feita em 13/12/2021, a existência da servidão de passagem de rede de esgoto subterrânea instituída no R.7/330.068, em favor do condomínio da presente matrícula; conforme Av.8/330.067, feita em 26/10/2022, a existência de uma área de terreno não edificável, com 96,67m², necessária ao alargamento do passeio, reservada à Prefeitura do Município de São Paulo, que deve permanecer livre de

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEUYG-T5CHK-CC37W-XKEFP>

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: 113779.2.0349962-73 - Pagina: 2/6 - PROT. 886834 - - Erika Cypriano

matrícula

349.962

ficha

1

verso

construção e delimitada por gradil; c) conforme Av.9/330.067, feita em 26/10/2022, que o empreendimento desta matrícula foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64; e, d) conforme R.12/330.067, feito em 29/03/2023, pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1645588-2), de 09/03/2023, que o terreno condominial, bem como todas as acessões que lhe serão acrescidas, foi objeto de HIPOTECA DO IMÓVEL, em favor 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, para garantia de um financiamento no valor de R\$35.086.206,38, para a construção do empreendimento. PROTOCOLO Nº 752.452 DE 21/03/2023. Selo Digital: 113779391WW001209942XG23C

☐ 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.2/349.962 Em 06 de abril 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 752.452 DE 21/03/2023. Selo Digital: 113779391WW001209942XG23C

☐ 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.03/349.962 Em 28 de junho de 2023

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1708620-1), datado de 9 de junho de 2023, apresentado em formato de documento digitalizado nos termos do art. 5º do Decreto nº 10.278/2020, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA mencionada na Av.1, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula. PROTOCOLO Nº 763.051 de 19/06/2023.

Selo: 113779331LQ001280062VX23S
CNM: 113779.2.0349962-73

☐ 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 na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEUYG-T5CHK-CC37W-XKEFP>

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: 113779.2.0349962-73 - Pagina: 3/6 - PROT. 886834 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 113779.2.0349962-73
9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula
349.962

ficha
02

São Paulo, 28 de junho de 2023

R.04/349.962 Em 28 de junho de 2023
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.03, **EMCCAMP INCORPORAÇÃO SÃO MATEUS SPE LTDA**, já
qualificada, **VENDEU** a **RAFAEL RIBEIRO SANCHES**, brasileiro,
divorciado, representante comercial, RG nº
42.071.077-2-SSP/SP, CPF/MF nº 343.124.978-77, residente e
domiciliado nesta Capital, na Rua Antonio Pizzoli, nº 129,
Vila Santo Estevão, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$264.000,00,
do qual a importância de R\$13.711,00, corresponde ao
desconto concedido pelo F.G.T.S./União.

Selo: 113779321BV001280063HW230
CNM: 113779.2.0349962-73

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

R.05/349.962 Em 28 de junho de 2023
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.03, **RAFAEL RIBEIRO SANCHES**, divorciado, 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\$124.362,92 (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\$264.000,00.

Selo: 113779321SN001280064QJ23C
CNM: 113779.2.0349962-73

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

Av.06/349.962 Em 14 de outubro de 2024.
Conforme averbação sob nº 14, feita nesta
data, na matrícula nº 330.067, consta que conforme TERMO DE
REABILITAÇÃO PARA USO DECLARADO nº 2524/2024, emitido em
23/09/2024, pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEUYG-T5CHK-CC37W-XKEFP>

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: 113779.2.0349962-73 - Pagina: 4/6 - PROT. 886834 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0349962-73

matrícula

349.962

ficha

02

verso

São Paulo, o "CONDOMÍNIO VISTA PARK II", foi considerado reabilitado para uso residencial com o estabelecimento de medidas de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado. PROTOCOLO n° 821.629 de 27/09/2024.

Selo: 1137793E1NC001676960PV242
CNM: 113779.2.0349962-73

☐ 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.07/349.962 Em 22 de julho de 2025.

Pelo instrumento particular datado de 27/06/2025, procede-se a presente averbação para ficar consignado que de acordo com o Certificado de Conclusão n° 2025-80204-00 (Processo: 2025/2000158-1), publicado em 27/05/2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "VISTA PARK II", conforme Av.16 e R.17, feitos nesta data na matrícula-mãe n° 330.067, do qual é parte o imóvel da presente matrícula. Protocolo n° 855.225 de 30/06/2025.

Selo: 113779331AH001932254JJ256
CNM: 113779.2.0349962-73

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

Av.08/349.962 Em 22 de julho de 2025.

Pelo mesmo instrumento particular datado de 27/06/2025 e declaração da mesma data, procede-se a presente averbação para ficar consignado que de acordo com o projeto aprovado da edificação e respectivo alvará, procede-se a presente, nos termos do estabelecido no Decreto Municipal n° 63.130 de 19/01/2024, para consignar que o apartamento objetivado na presente matrícula enquadra-se na Categoria de Uso HIS-2. Protocolo n° 855.225 de 30/06/2025.

Selo: 113779331LR001932255UU25M
CNM: 113779.2.0349962-73

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☒ 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/UEUYG-T5CHK-CC37W-XKEFP>

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: 113779.2.0349962-73 - Pagina: 5/6 - PROT. 886834 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0349962-73

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
349.962

ficha
03

São Paulo,

26 de junho de 2026

Av.09/349.962 Em 26 de junho de 2026.

INDISPONIBILIDADE nº 15911, de 22/06/2026,
Processo nº 1001342-31.2023.5.02.0070, de **RAFAEL RIBEIRO
SANCHES**, CPF/MF nº 343.124.978-77. PROTOCOLO Nº 904.660 de
03/06/2026.

Selo: 1137793E1XW002335937TP261
CNM: 113779.2.0349962-73

- ☐ 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.10/349.962 Em 05 de agosto de 2026

Pelo Instrumento Particular, datado de 24 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 **241.012.0662-5**. PROTOCOLO
Nº 886.834 de 12/02/2026.

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: 113779331PU002377585HL26M
CNM: 113779.2.0349962-73

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

Av.11/349.962 Em 05 de agosto de 2026.

Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.10, 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 886.834, feita ao
devedor fiduciante **RAFAEL RIBEIRO SANCHES**, divorciado, 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\$275.673,72.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
461,76	131,24	89,82	24,30	31,69	9,43	22,16	770,40

Selo: 113779331TH002377586AK26Y
CNM: 113779.2.0349962-73

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☒ 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/UEUYG-T5CHK-CC37W-XKEFP>

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: 113779.2.0349962-73 - Página 6/6 - PROT. 886834 - Erika Cypriano

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

M.349962 - PROTOCOLO: 886834

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: 113779.2.0349962-73

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 05/08/2026.
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: 1137793C3JD002377587PY26T

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEUYG-T5CHK-CC37W-XKEFP>