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
340.936	01

São Paulo, **27 de setembro de 2022**

IMÓVEL: Apartamento nº 814, localizado no 8º pavimento do **subcondominio 2 - "TORRE 2"**, do empreendimento denominado **"URBAN TATUAPÉ"**, situado na Rua Cesário Galero, s/nº, no **27º SUBDISTRITO TATUAPE**, contendo uma área total privativa de 33,980m²; área comum total de 17,496m²; perfazendo a área total de 51,476m²; correspondendo o coeficiente de proporcionalidade de 0,001270.

PROPRIETÁRIA: **CCISA85 INCORPORADORA LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.437.516/0001-45, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Conjunto 132-D, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES:- Registros feitos em 09/06/2022, sob nº 19 na matrícula 1.397, sob nº 22 na matrícula 2.353, sob nº 18 na matrícula 4.757, sob nº 17 na matrícula 4.840, sob nº 22 na matrícula 5.869, sob nº 18 na matrícula 6.047, sob nº 18 na matrícula 6.140, sob nº 17 na matrícula 10.233, sob nº 18 na matrícula 11.388, sob nº 17 na matrícula 12.121, sob nº 16 na matrícula 13.331, sob nº 18 na matrícula 14.831, sob nº 16 na matrícula 14.832, sob nº 20 na matrícula 20.757, sob nº 17 na matrícula 25.649, sob nº 11 na matrícula 27.024, sob nº 22 na matrícula 31.974, sob nº 21 na matrícula 49.493, sob nº 25, na matrícula 65.163, sob nº 19, na matrícula 82.656, sob nº 16, na matrícula 131.449, sob nº 15, na matrícula 131.452, sob nº 15, na matrícula 131.453, sob nº 14, na matrícula 131.454, sob nº 15, na matrícula 131.456, sob nº 15, na matrícula 131.457, e registro feito sob nº 17, em 03/06/2022, na matrícula 248.359 (**aquisição do terreno**); e, R.3 feito em 04/07/2022 e Av.6 feita em 13/07/2022, àmbos na Matricula nº 336.376 (**Incorporação Imobiliária**), todos deste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTES: 056.149.0092-6, 056.149.0097-7 e 056.149.0117-5 (maior área).

Selo Vinculador: 113779391XW001060259ME22P

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulia R. Colombini - Substituta
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB52L-YSQX6-XFFLB-MJMAD

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 340.936 | ficha 01 verso

Av.1/340.936 Em 27 de setembro de 2022

a) Conforme Av.4 feita em 04 de julho de 2022, na matrícula 336.376, verifica-se que nos termos do artigo 13, inciso V, alínea "a" do Decreto Municipal nº 59.885/2020 e Ressalva nº 13 do Alvará de Aprovação da Edificação Nova 7411-21-SP-ALV, no terreno condominial existem três áreas de terreno não edificáveis (Reservas de Calçada) que totalizam 345,30m², necessárias ao alargamento do passeio, que ficam reservadas para a Prefeitura do Município de São Paulo, sendo a primeira com uma área de 213,12m², na testada das Rua Cesario Galero e confluência com a Rua Icaraí, a segunda com uma área de 96,51m², na testada da Rua Honório Maia, e a terceira com uma área de 35,67m² na testada da Rua Antonio de Barros; **b)** Conforme Averbação nº 5, feita em 04 de julho de 2022, na Matricula nº 336.376, nos termos do Requerimento e Memorial de Incorporação datados de 30/05/2022, complementados pela Declaração de 30/06/2022, a **CCISA85 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, na condição de titular de domínio e incorporadora do empreendimento denominado "**URBAN TATUAPÉ**", submeteu o mesmo ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pelo 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 e suas alterações posteriores; **c)** Conforme registro nº 10, feito em 22/09/2022, na Matricula nº 336.376, nos termos do Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 1.7877.0191275-3), de 10 de agosto de 2022, **CCISA85 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA O IMÓVEL** (coeficiente de proporcionalidade de 0,391658 sobre a área condominial) bem como todas as acessões que lhe serão acrescidas, a **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$31.535.695,54, destinado à construção da **TORRE "2"** do empreendimento denominado "**URBAN TATUAPÉ**", sendo que o valor da garantia hipotecária, para os fins do Art. 1.484 do Código Civil é de R$90.141.450,00. Figura como **fiadora e construtora: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ nº

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB52L-YSQX6-XFFLB-MJMAD

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 **340.936** | ficha **02**

São Paulo, **27 de setembro de 2022**

08.797.760/0001-83, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, Conjunto 132-D, 13º Andar, Vila Olímpia.

Selo Vinculador: 113779391XW001060259ME22P

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

Av.2/340.936 Em 27 de setembro de 2022

A presente matricula foi aberta de oficio, 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 729.796 de 31/08/2022.

Selo Vinculador: 113779391XW001060259ME22P

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

Av.03/340.936 Em 19 de outubro de 2022

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº8.7877.1480737-4), datado de 22 de setembro de 2022, apresentado em formato digital, nos termos do Provimento nº 94, art. 4º inciso I, 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 734.045 de 05/10/2022.

Selo: 113779331MO001081798MJ223

☐ 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.04/340.936 Em 19 de outubro de 2022

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **CCISA85 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a 1) **GENILDO LEITE SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 32.301.055-SSP/SP, CPF/MF nº 285.392.688-50, 2) **PAULA THAYANNE FERREIRA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB52L-YSQX6-XFFLB-MJMAD

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 340.936 | ficha 02 verso

agente administrativa, RG nº 40.654.263-6-SSP/SP, CPF/MF nº 366.727.098-43,, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Elisa de Carvalho, nº 201, Vila Matilde, **O IMÓVEL**, pelo valor de R$264.000,00.

Selo: 113779321WS001081799KW22R

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

R.05/340.936 Em 19 de outubro de 2022

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **GENILDO LEITE SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, **PAULA THAYANNE FERREIRA DA SILVA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, domiciliada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$197.384,06 **(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$294.000,00~~.

Selo: 113779321RY001081800OQ22S

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

Av.06/340.936 Em 20 de agosto de 2025.

Conforme Av.14/336.376, feita nesta data, nos termos do Instrumento Particular de 17 de julho de 2025, verifica-se que o contrato nº 1.7877.0191275-3, título que deu origem à hipoteca mencionada no item "c" da Av.1 da presente, foi aditado para constar que o prazo da obra da TORRE "2" do empreendimento URBAN TATUAPÉ - MÓDULO II - foi prorrogado e passa a ser de 42 meses na forma e demais condições constantes do termo de transação extrajudicial, que passa a fazer parte integrante daquela

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB52L-YSQX6-XFFLB-MJMAD

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB52L-YSQX6-XFFLB-MJMAD

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.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113779.2.0340936-88
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula 340.936 | ficha 03 | São Paulo, 20 de agosto de 2025

operação. PROTOCOLO N° 858.124 de 23/07/2025.

Selo: 1137793E1ME001964979NC25N
CNM: 113779.2.0340936-88

☐ 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.07/340.936 Em 01 de outubro de 2025.
Conforme Av.16/336.376, feita nesta data, nos termos do Instrumento Particular de 10 de setembro de 2025, verifica-se que o contrato nº 1.7877.0191275-3, título que deu origem à hipoteca mencionada no item "c" da Av.01 e Av.06, da presente, foi retificado para constar que o prazo da obra da TORRE "2" do empreendimento URBAN TATUAPÉ - MÓDULO II, que foi prorrogado, passou a ser de 40 meses, e não como constou, ficando assim retificado na forma e demais condições constantes do termo de transação extrajudicial, que passa a fazer parte integrante daquela operação. PROTOCOLO 866.010 DE 12/09/2025.

Selo: 1137793E1OX002011787OL25J
CNM: 113779.2.0340936-88

☐ 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.08/340.936 Em 20 de outubro de 2025.
Pelo Instrumento Particular, datado de 26/09/2025, procede-se à presente averbação para ficar consignado que, de acordo com o Certificado de Conclusão nº 53219-25-SP-CCE (Processo SEI: 1020.2025/0007151-0), publicado em 29/08/2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "URBAN TATUAPÉ", que recebeu o nº 289, da Rua Cesário Galero, conforme Av.17 e R.18, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 336.376, do qual é parte o imóvel da presente matrícula. PROTOCOLO nº 868.099 de 29/09/2025.

Selo: 113779331XQ002031503KK254
CNM: 113779.2.0340936-88

☐ 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

(continua no verso)

Valide aqui este documento
CNM: 113779.2.0340936-88 - Pagina: 6/8 - PROT. 901852 - - Erika Cypriano

matrícula 340.936 | ficha 03 verso

Av.09/340.936 Em 20 de outubro de 2025.
Pelo Instrumento Particular, datado de 26/09/2025, e à vista do projeto aprovado da edificação e respectivo alvará, procede-se à presente, nos termos do estabelecido no Decreto Municipal nº 63.130 de 19/01/2024, para consignar que o apartamento objetivado na presente matrícula enquadra-se na Categoria de Uso HIS-1. Protocolo nº 868.099 de 29/09/2025.

Selo: 113779331JR002031504FY256
CNM: 113779.2.0340936-88

☐ 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.10/340.936 Em 08 de setembro de 2026
Pelo Instrumento Particular, datado de 26 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 056.149.0118-3 (maior área)**. PROTOCOLO Nº 901.852 de 19/05/2026.

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: 113779331OI002415964ET26W
CNM: 113779.2.0340936-88

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

Av.11/340.936 Em 08 de setembro 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 901.852, feita aos devedores fiduciantes 1) **GENILDO LEITE SILVA**, solteiro, maior, e 2) **PAULA THAYANNE FERREIRA DA SILVA**, solteira, maior, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.05 desta matrícula, em nome da credora fiduciária

(continua na ficha 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB52L-YSQX6-XFFLB-MJMAD
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113779.2.0340936-88
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula	ficha
340.936	04

São Paulo, 08 de setembro de 2026

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, pelo valor de R$311.794,44.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
479,55	136,29	93,28	25,23	32,91	9,79	23,02	800,07

Selo: 113779331AV002415967NQ263
CNM: 113779.2.0340936-88

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☑ Camilla Bartulic Rocha 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/AB52L-YSQX6-XFFLB-MJMAD

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.340936 - PROTOCOLO: 901852

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: 113779.2.0340936-88

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, 08/09/2026.

.,

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

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

selo: 1137793C3VI002415968TJ26V

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB52L-YSQX6-XFFLB-MJMAD

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