



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0348652-26 - Pagina: 1/6 - PROT. 875288 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

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

matrícula

348.652

ficha

1

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 809, localizado no 8º 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 34,570m², 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) 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  
 Dezenilda M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
 Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.1/348.652 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/BDN8B-2MUDU-FQDSP-44TA4>

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 aqui este documento

CNM: 113779.2.0348652-26 - Pagina: 2/6 - PROT. 875288 - - Erika Cypriano

matrícula

348.652

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.2/348.652 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.03/348.652 Em 18 de abril de 2023

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1605466-7), de 27 de janeiro 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BDN8B-2MUDU-FQDSP-44TA4

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: 113779.2.0348652-26 - Pagina: 3/6 - PROT. 875288 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula  
348.652

ficha  
02

São Paulo,

18 de abril de 2023

imóvel objeto desta matrícula. PROTOCOLO Nº 754.175 de 04/04/2023.

Selo: 113779331VR001217098QY232

Francisco Raymundo - Oficial

Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

José Renato de Freitas Nalini - Substituto

Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.04/348.652

Em 18 de abril de 2023

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **CCISA120 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **GABRIEL FREITAS PINTO DE MENEZES**, brasileiro, agente administrativo, RG nº 38.437.689-SSP/SP, CPF/MF nº 412.507.238-84, e sua mulher **NAYARA BARBOSA DE MENEZES**, brasileira, porteira, RG nº 49.197.442-5-SSP/SP, CPF/MF nº 400.993.998-22, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Doutor Heladio, nº 394, Frente, Vila Esperança, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$231.000,00, do qual a importância de R\$2.964,00, correspondente ao desconto concedido pelo F.G.T.S./União.

Selo: 113779321LG001217099GU23F

Francisco Raymundo - Oficial

Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

José Renato de Freitas Nalini - Substituto

Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.05/348.652

Em 18 de abril de 2023

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **GABRIEL FREITAS PINTO DE MENEZES** e sua mulher **NAYARA BARBOSA DE MENEZES**, já qualificados, **ALIENARAM 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 Bancario Sul - Quadra 4 - lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$182.595,99 (**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: 113779321WB001217100YL23N

Francisco Raymundo - Oficial

Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

José Renato de Freitas Nalini - 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/BDN8B-2MUDU-FQDSP-44TA4

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: 113779.2.0348652-26 - Pagina: 4/6 - PROT. 875288 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0348652-26

matricula

348.652

ficha

02

verso

Av.06/348.652 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: 113779331CY001820572J125E  
CNM: 113779.2.0348652-26

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial                  | <input checked="" type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta    |
| <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada  |  |

Av.07/348.652 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: 113779331FS001820573K6252  
CNM: 113779.2.0348652-26

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial                  | <input checked="" type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta    |

Av.08/348.652 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: 113779331NB001820575A725H  
CNM: 113779.2.0348652-26

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial                  | <input checked="" type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | <input checked="" type="checkbox"/> 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/BDN8B-2MUDU-FQDSP-44TA4>

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: 113779.2.0348652-26 - Pagina: 5/6 - PROT. 875288 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0348652-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula  
348.652

ficha  
03

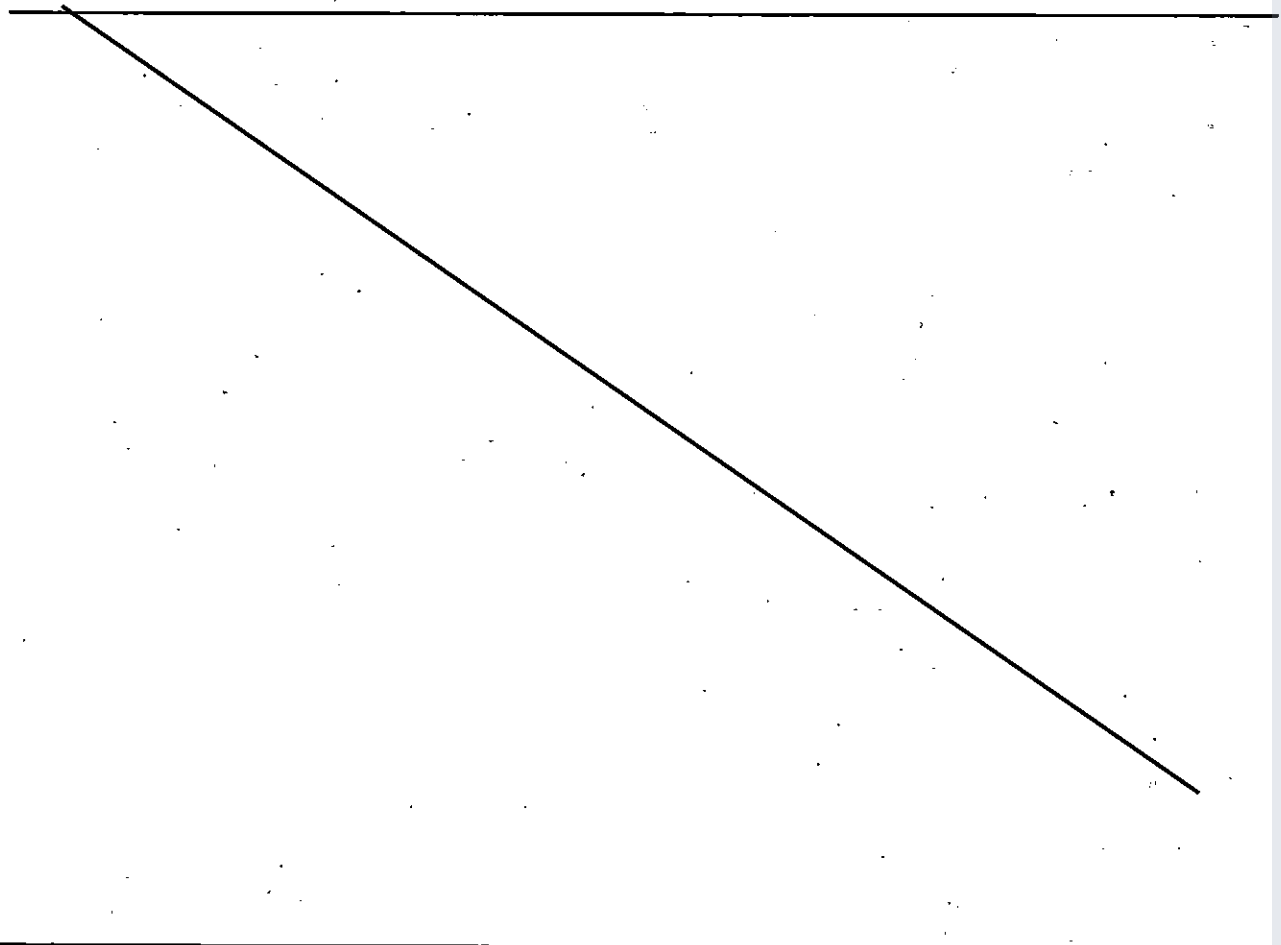
São Paulo,

21 de maio de 2026

Av.09/348.652 Em 21 de maio de 2026  
Pelo Instrumento Particular, datado de 23 de abril 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 875.288, feita aos devedores fiduciantes **GABRIEL FREITAS PINTO DE MENEZES** e sua mulher **NAYARA BARBOSA DE MENEZES**, já qualificados, 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\$241.565,41. PROTOCOLO Nº 875.288 de 19/11/2025.

Selo: 113779831TC002289394TU264  
CNM: 113779.2.0348652-26

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta
- Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
- Marcello Borghi Raymundo - Substituto
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BDN8B-2MUDU-FQDSP-44TA4>



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.





Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0348652-26 - Página 6/6 - PROT. 875288 - Erika Cypriano

**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP**  
**M.348652 - PROTOCOLO: 875288**

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: 113779.2.0348652-26**

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 21/05/2026.
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: 1137793C3QO002289395YN26L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BDN8B-2MUDU-FQDSP-44TA4>