



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

150.878

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0150878-31

Guarulhos, 27 de julho de 2022

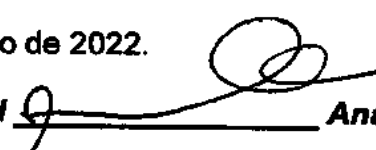
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 602 (em construção), localizado no 6º andar da TORRE 2, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II", situado na Rua Cavadas, com a área construída privativa de 43,060m², a área construída comum de 31,324m² (já incluído o direito ao uso de 01 vaga de carro localizada na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área construída total de 74,384m², correspondendo-lhe a fração ideal de 15,550m² no terreno (com a área de 5.531,77m²). Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 14,489m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da Rua Cavadas olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 2 em relação à Rua Cavadas); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '4' e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); e nos fundos com o apartamento de final '1'.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 111.41.55.0464.00.000-0 – área maior.

PROPRIETÁRIA: PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF. 30.245.665/0001-26, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, sala 69E, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.8 (de 05/03/2020 - incorporação) da matrícula nº 137.772, desta Serventia.

Guarulhos, 27 de julho de 2022.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.379.301, de 20 de julho de 2.022.

Av.1 – TRANSPORTE: Consta na matrícula n.137.772 (na qual se filia a presente) a averbação do teor seguinte: "ÁREA CONTAMINADA: Atendendo ao requerimento contido no Ofício nº 002/2020/ICRR, expedido em 24/01/2020, pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, inscrita no CNPJ/MF. 43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, São Paulo/SP, averba-se (com fundamento no parecer n. 117/2007-E da CGJSP, de caráter normativo - processo CG 167/2005) que: "Conforme relatório 'Avaliação Ambiental

.- continua no verso -.

51485249555757

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RDEV-RR7XU-6RB7L-226VJ>

M.137.772 / AP.602 - TORRE 2 - PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

150.878

ficha

01

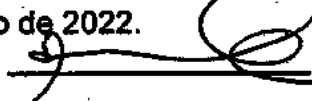
verso

CNM: 111484.2.0150878-31

Preliminar, Investigação Ambiental Confirmatória, Detalhada e Avaliação de Risco Toxicológico à Saúde Humana' de dezembro de 2014, elaborado pela empresa BTX Geologia e Meio Ambiente Ltda., apensado ao processo digital 07.1764/2018-86, foi constatado que os imóveis, denominados Lote B e Lote C, situados à rua Cavadas, no bairro Itapegica, com área de 5.531,77m² e 5.533,65m², município de Guarulhos, de propriedade de Projeto Imobiliário E 69 Ltda., e registrados nesse Cartório, respectivamente, sob matrículas nº 137.772 e 137.773, encontram-se contaminados sob investigação, contaminação ocasionada por metais e solventes halogenados." Consta do título que a proprietária foi notificada acerca da averbação requerida".

Selo digital: 1114843E1000000050050022R

Guarulhos, 27 de julho de 2022.

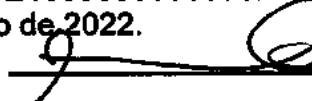
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.379.301, de 20 de julho de 2.022.

Av.2 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.14 da matrícula n.137.772, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de **R\$48.097.695,19**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000050050222N

Guarulhos, 27 de julho de 2022.

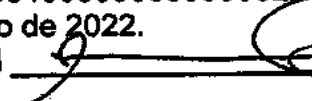
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.379.301, de 20 de julho de 2.022.

Av.3 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da **hipoteca** mencionada na Av.2, à vista da autorização contida na escritura particular, (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 10/06/2022, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada**).

Selo digital: 1114843310000000500503227

Guarulhos, 27 de julho de 2022.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.379.301, de 20 de julho de 2.022.

R.4 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária (**PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 SPE LTDA., já qualificada**) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)** para **FABIO RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, comerciante, RG. 30665913-SSP/SP, CPF/MF. 218.302.758-44, residente na

.- continua na ficha 02 -.

51485249555757

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RDEV-RR7XU-6RB7L-226VJ>



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 111484.2.0150878-31

matrícula

150.878

ficha

02



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 27 de julho de 2022

Avenida Carlos Ferreira Endres, n. 1205, Apto. 15, Bloco A, Vila Endres, nesta cidade.

Selo digital: 1114843210000000500504227

Guarulhos, 27 de julho de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.379.991, de 20 de julho de 2.022.

R.5 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, o proprietário (**FABIO RIBEIRO DA SILVA**, já qualificado) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** - inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)** a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.680,59, vencendo-se a primeira delas em 11/07/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,6395% a.a, efetiva de 8,9900% a.a, 0,7176% nominal mensal e 0,7200% efetiva mensal, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições, inclusive que, na hipótese de não haver inadimplemento, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 8,3712% ao ano (nominal) e 8,7000% ao ano (efetiva) e 0,6953% nominal mensal e 0,6976% efetiva mensal, e consequentemente o valor da primeira parcela será reduzida para R\$1.642,55. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi **R\$250.000,00.**

Selo digital: 1114843210000000500505225

Guarulhos, 27 de julho de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 383.913, de 08 de novembro de 2022.

Av.6 - TRANSPORTE - CONTAMINAÇÃO - REABILITAÇÃO PARA O USO:

Consta na Av.16 da matrícula nº 137.772 (na qual se filia a presente) a averbação do teor seguinte: "Atendendo ao requerimento firmado em 07/11/2022, e à vista do Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº 2112/2022, datado de 27/10/2022, expedido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula (quanto à contaminação noticiada na Av.5) foi considerado reabilitado para uso residencial ficando, em consequência, cancelada a referida averbação nº5."

Selo digital: 1114843E10000000540416228

- continua no verso -

51485249555757

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RDEV-RR7XU-6RB7L-226VJ>



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0150878-31

matrícula

150.878

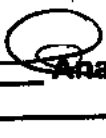
ficha

02

verso

Guarulhos, 21 de novembro de 2022.

Substituta do Oficial

 Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 400.525, de 23 de novembro de 2023.

Av.7 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção e a instituição e especificação do condomínio, objetos da Av.17 e do R.18 da matrícula nº 137.772, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 150.878, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II", referindo-se ao apartamento nº 602 da Torre 2, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 1.320 da Rua Cavadas.

Selo digital: 1114843110000000687587235

Selo digital: 111484331000000068790923X

Guarulhos, 05 de dezembro de 2023.

Substituta do Oficial

 Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

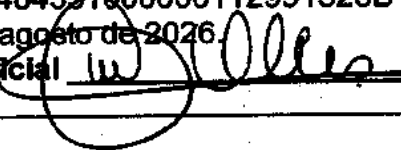
Prenotação nº 440.018, de 18 de novembro de 2025.

Av.8 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., CNPJ/MF Nº00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 18/11/2025 sob nº 440.018, notifiquei o fiduciante (FABIO RIBEIRO DA SILVA - qualificado no R.4) para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 30/07/2026. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte da exequente (credora), da obrigação contida no artigo 27 da Lei 9.514/97, redação dada pela Lei nº 14.711/23 cujo teor é o seguinte: **"Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei."**

Selo digital: 111484331000000112991526B

Guarulhos, 11 de agosto de 2026.

Substituta do Oficial

 Mariselda Bispo de Oliveira.

51485249555757

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RDEV-RR7XU-6RB7L-226VJ>



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 451954-PENHORA (E-PROTOCOLO) de 23/06/2026. Guarulhos-SP, 11 de agosto de 2026. (KETHELIN DA SILVA PINHEIRO-ESCREVENTE).

OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP.....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 440018

Controle:



Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C3000000112991726N

51485249555757
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RDEV-RR7XU-6RB7L-226VJ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

