



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

150.933

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0150933-60

Guarulhos, 03 de novembro de 2021.

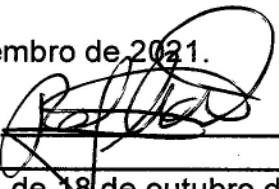
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1107 (**em construção**), localizado no 11º andar da TORRE 2, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II", situado na Rua Cavadas, com a área construída privativa de 43,630m², a área construída comum de 31,553m² (já incluído o direito ao uso de 01 vaga de carro, localizada na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área total construída de 75,183m², correspondendo-lhe a fração ideal de 15,723m² no terreno (com a área de 5.531,77m²). Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 14,621m² 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 (hall de acesso aos apartamentos e vazio); pelo lado direito com o apartamento de final '5' e com área comum do condomínio (vazio); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação) e com o apartamento de final '9'; e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 2 em relação ao edifício de garagem).

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, 03 de novembro de 2021.

Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.367.938, de 18 de outubro de 2021.

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 –

.- continua no verso -.

R7

Página: 0001/0005

50575456575151

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLUCY-KJU2B-ZE9RS-3P3BM>

M.137.772 / AP.1107 - TORRE 2 - PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II

V

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

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

150.933

ficha

01

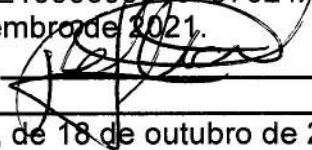
-verso-

CNM: 111484.2.0150933-60

processo CG 167/2005) que: "Conforme relatório 'Avaliação Ambiental 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 071764/2018-86, 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: 1114843E1000000040787021A

Guarulhos, 03 de novembro de 2021.

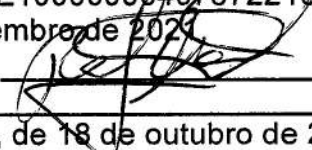
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.367.938, de 18 de outubro de 2021.

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: 1114843E10000000407872216

Guarulhos, 03 de novembro de 2021.

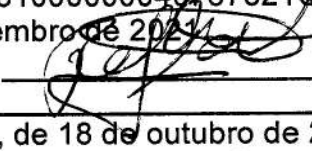
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.367.938, de 18 de outubro de 2021.

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 28/09/2021, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada).

Selo digital: 1114843310000000407873210

Guarulhos, 03 de novembro de 2021.

Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.367.938, de 18 de outubro de 2021.

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\$230.000,00** (duzentos e

.- continua na ficha 02 -.

50575456575151

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLUCY-KJU2B-ZE9RS-3P3BM>



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
150933

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

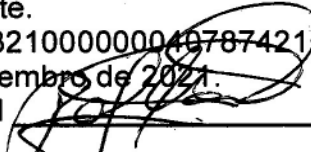
CNM: 111484.2.0150933-60

Guarulhos, 03 de novembro de 2021

trinta mil reais) para LETICIA CATHARINA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, gerente, RG n.369140199-SSP/SP, CPF/MF n.382.050.628-46, residente na Rua Sargento Agostinho de Ferreira, n.648, Vila Maria em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$3.361,53 foi paga mediante saque do FGTS da adquirente.

Selo digital: 111484321000000040787421Q

Guarulhos, 03 de novembro de 2021.

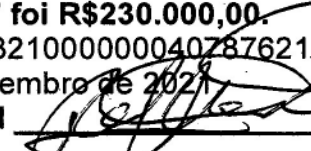
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.367.938, de 18 de outubro de 2021.

R.5 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária (LETICIA CATHARINA DA SILVA, já qualificada) 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\$184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais)** a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.364,20, vencendo-se a primeira delas em 01/11/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$230.000,00.**

Selo digital: 111484321000000040787621M

Guarulhos, 03 de novembro de 2021.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

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: 1114843E10000000540466223

.- continua no verso -.

R7

Página: 0003/0005

50575456575151
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLUCY-KJU2B-ZE9RS-3P3BM>

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

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

150.933

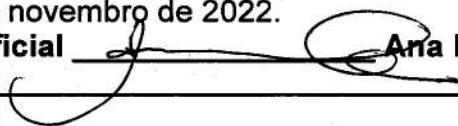
ficha

02

verso

CNM: 111484.2.0150933-60

Guarulhos, 21 de novembro de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

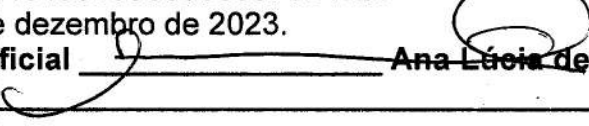
Prenotação nº 400.525, de 23 de novembro de 2023.

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 150.933, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II", referindo-se ao apartamento nº 1107 da Torre 2, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 1.320 da Rua Cavadas.

Selo digital: 111484311000000068764223H

Selo digital: 1114843310000000687961237

Guarulhos, 05 de dezembro de 2023.

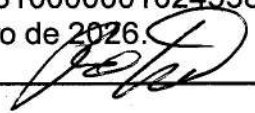
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 432.725, de 10 de julho 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 N°00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 10/07/2025 sob nº 432.725, notifiquei a fiduciante (LETICIA CATHARINA DA SILVA - qualificada 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 a 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 18/12/2025. 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: 111484331000000102453826H

Guarulhos, 02 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50575456575151

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLUCY-KJU2B-ZE9RS-3P3BM>



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. **Guarulhos-SP, 05 de janeiro de 2026.** (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-Substituta do Oficial).

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\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP.....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	2,21
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 432725

Controle:



1399108

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:

1114843C3000000102454026C

50575456575151
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLUCY-KJU2B-ZE9RS-3P3BM>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

