



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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
150.885

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0150885-10

Guarulhos, 27 de dezembro de 2021.

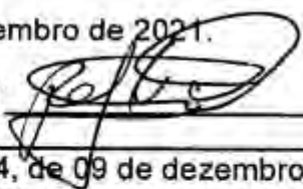
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 609 (em construção), localizado no 6º andar, da TORRE 2, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II", situado na Rua Cavadas, com a área privativa construída de 43,060m², a área comum construída de 31,324m² (já incluído o direito ao uso de uma vaga para carro, localizada na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área total construída 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 o apartamento de final '10'; pelo lado direito com o apartamento de final '7' e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 2 em relação à parte da garagem coletiva); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 2 em relação ao edifício 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, 27 de dezembro de 2021.

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

Prenotação nº 370.284, de 09 de dezembro 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,

.- continua no verso -.

R7

M.137.772 / AP.609 - TORRE 2 - PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II

V

50575654555348

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S355M-QPLLB-EE7T2-HTLZK>



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 Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula

150.885

ficha

01

verso

CNM: 111484.2.0150885-10

de caráter normativo - 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: 1114843E10000000425962213

Guarulhos, 27 de dezembro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 370.284, de 09 de dezembro 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: 1114843E10000000425964212

Guarulhos, 27 de dezembro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 370.284, de 09 de dezembro 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 12/11/2021, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada**).

Selo digital: 111484331000000042596521J

Guarulhos, 27 de dezembro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 370.284, de 09 de dezembro 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 -.

50575654555348

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S355M-QPLLB-EE7T2-HTLZK>



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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
150.885

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

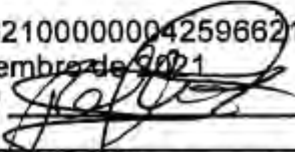
CNM: 111484.2.0150885-10

Guarulhos, 27 de dezembro de 2021.

trinta mil reais) para LETICIA LOUISE DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, enfermeira, RG nº 46.731.425-1, CPF/MF nº 080.014.634-43, residente na Rua Quintino Bocaiuva, n.31, Residencial Sol Nascente, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$5.609,61 foi paga mediante saque do FGTS da adquirente.

Selo digital: 111484321000000042596621J

Guarulhos, 27 de dezembro de 2021

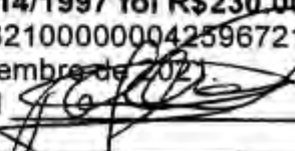
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 370.284, de 09 de dezembro de 2021.

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária (LETICIA LOUISE DE SOUZA, 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\$1.305,80 vencendo-se a primeira delas em 13/12/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997% 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: 111484321000000042596721H

Guarulhos, 27 de dezembro 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: 1114843E1000000054042322D

.- continua no verso -.

50575654555348

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S355M-QPLLB-EE7T2-HTLZK>



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 Sanchez de Almeida - Oficial

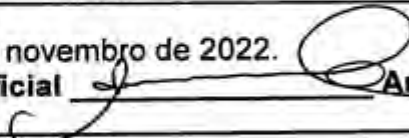
matrícula
150.885

ficha
02

verso

CNM: 111484.2.0150885-10

Guarulhos, 21 de novembro de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

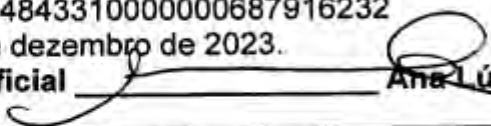
Prenotação nº 400.525, de 23 de novembro de 2023.

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 150.885, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II", referindo-se ao apartamento nº 609 da Torre 2, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 1.320 da Rua Cavadas.

Selo digital: 111484311000000068759423A

Selo digital: 1114843310000000687916232

Guarulhos, 05 de dezembro de 2023.

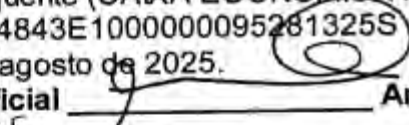
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 433.121, de 16 de julho de 2025.

Av.8 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação nº 430.202), movida pela proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (R.5/M.150.885), em face da devedora LETICIA LOUISE DE SOUZA, já qualificada, objetivando a consolidação da propriedade em nome da exequente (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

Selo digital: 1114843E1000000095281325S

Guarulhos, 05 de agosto de 2025.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 433.121, de 16 de julho de 2025.

R.9 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 16/07/2025, pelo Juízo de Direito da Unidade de Processamento Judicial (UPJ) 1º a 4º Vara Cível do Foro Regional Lapa Comarca de São Paulo/SP (processo nº 1014145-66.2022.8.26.0004), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000577437, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pelo PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 SPE LTDA, CNPJ/MF.30.245.665/0001-26, em face da proprietária fiduciante (LETICIA LOUISE DE SOUZA, já qualificada), que foram

"continua na ficha 3"

50575654555348

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S355M-QPLLB-EE7T2-HTLZK>



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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula
150.885

ficha
3



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0150885-10

Guarulhos, 05 de agosto de 2025.

PENHORADOS os direitos reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que a executada (LETICIA LOUISE DE SOUZA, já qualificada), possui sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.4 e 5, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é R\$118.392,13 (cento e dezoito mil, trezentos e noventa e dois reais e treze centavos). Consta do título que a executada (LETICIA LOUISE DE SOUZA, já qualificada) foi nomeada depositária.

Selo digital: 111484321000000095281525C

Guarulhos, 05 de agosto de 2025.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 430.202, de 26 de maio de 2025.

Av.10 - 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 26/05/2025 sob nº 430.202, notifiquei a fiduciante (LETICIA LOUISE DE SOUZA - 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 02/02/2026. 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: 1114843310000000104960526F

Guarulhos, 24 de fevereiro de 2026.

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 430.202, de 26 de maio de 2025.

Av.11 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: O procedimento de execução administrativa referido na Av.8 foi extinto, (em razão da consolidação da propriedade fiduciária). Assim, fica cancelada a averbação n.8.

Selo digital: 1114843E10000000104961426U

Guarulhos, 24 de fevereiro de 2026.

"continua no verso"

R7

50575654555348

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S355M-QPLLB-EE7T2-HTLZK>



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 Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula

150.885

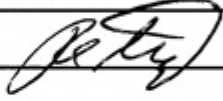
ficha

3

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0150885-10
CNM 111484.2.0150885-10

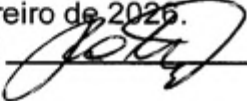
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 430.202, de 26 de maio de 2025.

Av.12 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRIÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 10), continua em aberto a constrição no registro nº 9.

Selo digital: 1114843E1000000104963126Y

Guarulhos, 24 de fevereiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50575654555348

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S355M-QPLLB-EE7T2-HTLZK>



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 Sanchez 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, 25 de fevereiro 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: 430202

Controle:



1416988

Página: 0007/0007



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

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

Selo digital:

1114843C3000000104964126Z

50575654555348
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S355M-QPLLB-EE7T2-HTLZK>



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