



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

CNM: 111484.2.0150667-82

matrícula

ficha

01

150.667



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 10 de novembro de 2021

M.137.772 / AP207 - TORRE 1 - PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 207 (em construção), localizado no 2º andar da TORRE 1, 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 construída total 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 (área de circulação) e com o apartamento de final '9'; pelo lado direito com área comum do condomínio (vazio e hall de acesso aos apartamentos); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 1 em relação ao playground); e nos fundos com o apartamento de final '5' e com área comum do condomínio (vazio).

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, 10 de novembro de 2021.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituta do Oficial

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.368.024, de 18 de outubro de 2.021.

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

50575456545655

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH7RF-7TPEX-MTUDN-VYT7Z>



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

150.667

ficha

01

verso

CNM: 111484.2.0150667-82

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: 1114843E1000000041067221F

Guarulhos, 10 de novembro de 2021.

Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.368.024, de 18 de outubro de 2.021.

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: 1114843E1000000041067421B

Guarulhos, 10 de novembro de 2021.

Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.368.024, de 18 de outubro de 2.021.

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: 111484331000000041067521V

Guarulhos, 10 de novembro de 2021.

Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.368.024, de 18 de outubro de 2.021.

R.4 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária (**PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 SPE LTDA., já qualificada**)

.- continua na ficha 02 -.

50575456545655

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH7RF-7TPEX-MTUDN-VYT7Z>



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
CNM: 111484.2.0150667-82

matrícula

150.667

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 10 de novembro de 2021

VENDEU o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$230.000,00** (*duzentos e trinta mil reais*) para **FELIPE DE ALMEIDA ARAUJO**, brasileiro, agente administrativo, RG n.49.057.331-9-SSP/SP, CPF/MF n.424.645.388-92 e sua mulher **JAQUELINE SANTOS DE OLIVEIRA ARAUJO**, brasileira, do lar, RG n.49.046.529-8-SSP/SP, CPF/MF n.440.886.198-70, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua dos Eucaliptos, n. 156, Jardim Crepúsculo, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$13.103,89 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 111484321000000041067621V

Guarulhos, 10 de novembro de 2021

Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.368.024, de 18 de outubro de 2.021.

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, os proprietários (**FELIPE DE ALMEIDA ARAUJO e sua mulher JAQUELINE SANTOS DE OLIVEIRA ARAUJO, já qualificados**) **ALIENARAM 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\$164.745,80** (*cento e sessenta e quatro mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos*), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.115,49, vencendo-se a primeira em 01/11/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971% ao ano, calculados 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: 111484321000000041067721T

Guarulhos, 10 de novembro de 2021.

Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta 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
.- continua no verso -.

R7

50575456545655

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH7RF-7TPEX-MTUDN-VYT7Z>



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

150.667

ficha

02

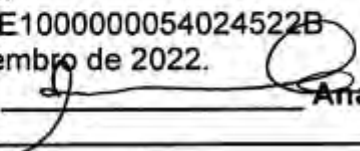
verso

CNM: 111484.2.0150667-82

reabilitado para uso residencial ficando, em consequência, cancelada a referida averbação nº5."

Selo digital: 1114843E1000000054024522B

Guarulhos, 21 de novembro de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

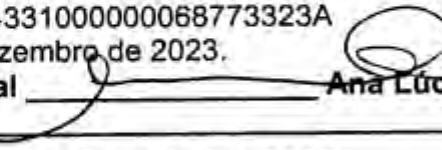
Prenotação nº 400.525, de 23 de novembro de 2023.

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 150.667, do condomínio denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II**", referindo-se ao apartamento nº 207 da Torre 1, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 1.320 da Rua Cavadas.

Selo digital: 111484311000000068737523E

Selo digital: 111484331000000068773323A

Guarulhos, 05 de dezembro de 2023.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 428.281, de 15 de abril 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 15/04/2025 sob nº 428.281, notifiquei os fiduciários (FELIPE DE ALMEIDA ARAUJO e sua mulher JAQUELINE SANTOS DE OLIVEIRA ARAUJO - qualificados no R.4) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que os fiduciários tenham 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: 111484331000000102453526N

"continua na ficha 3"

50575456545655

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH7RF-7TPEX-MTUDN-VYT7Z>



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



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

150.667

ficha

3

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0150667-82b

Guarulhos, 02 de janeiro de 2026.

Guarulhos, 02 de janeiro de 2026

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

v

R7

50575456545655

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH7RF-7TPEX-MTUDN-VYT7Z>



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, 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: 428281

Controle:



Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1114843C3000000102453726Z

50575456545655

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH7RF-7TPEX-MTUDN-VYT7Z>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

