



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
144.790

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0144790-59

Guarulhos, 07 de julho de 2021.

M.137.771 / AP.404 - TORRE 1 - PROJETO IMOBILIÁRIO E 69

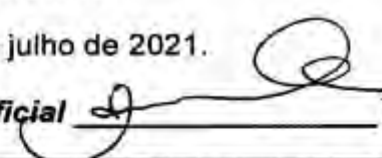
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 404 (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) da TORRE 1, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69", situado na Rua Cavadas, com a área construída privativa de 41,980m², a área construída comum de 26,931m² (já incluído o direito ao uso de 01 vaga de carro indeterminada), perfazendo a área construída total de 68,911m², correspondendo-lhe a fração ideal de 14,194m² no terreno (com 5.362,32m²) e nas demais coisas de uso comum. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 13,272m² 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 a área de circulação e vão de claridade); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação) e com o apartamento de final '2'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '6' e com área comum do condomínio (vão de claridade); e nos fundos com área comum do condomínio (caixa de escadas, poço dos elevadores e hall de acesso aos apartamentos).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 111.41.55.0558.00.000-7 – 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.3 (de 16/08/2019 - incorporação) da matrícula nº 137.771, desta Serventia.

Guarulhos, 07 de julho de 2021.

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

Prenotação nº 362.145, de 21 de junho de 2021.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.8 da matrícula nº 137.771, 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\$57.035.630,40, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000036000321N

.- continua no verso -.

H7

50565255405651

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EBJF7-YK9BN-PVU66-8N8M4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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: 111484.2.0144790-59

matrícula

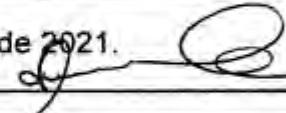
144.790

ficha

01

verso

Guarulhos, 07 de julho de 2021.

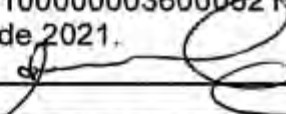
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 362.145, de 21 de junho de 2.021.

Av.2 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular, (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 04/06/2.021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 1114843310000000360005215

Guarulhos, 07 de julho de 2021.

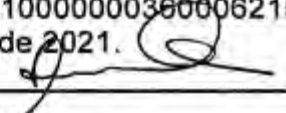
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 362.145, de 21 de junho de 2.021.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 SPE LTDA., já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$226.500,00** (duzentos e vinte e seis mil e quinhentos reais) para **JOÃO PAULO SANTOS DA SILVA**, brasileiro, agente administrativo, RG. 396955678-SSP/SP, CPF/MF. 408.716.798-41 e sua mulher **LUANA ARAUJO SILVA**, brasileira, vendedora, RG n. 526474051-SSP/SP, CPF/MF n. 406.306.728-90, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Fernando Luz, n. 290, ap.406, Bloco 18, Água Chata, nesta Cidade. Do preço acima a quantia de R\$6.460,21 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 1114843210000000360006215

Guarulhos, 07 de julho de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 362.145, de 21 de junho de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (**JOÃO PAULO SANTOS DA SILVA e sua mulher LUANA ARAUJO SILVA**, 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\$170.778,43** (cento e setenta mil, setecentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.264,46, vencendo-se a primeira delas em 05/07/2.021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,6600% e efetiva de

- continua na ficha 02 -.

50565255405651

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EBJF7-YK9BN-PVU66-8N8M4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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
144.790

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

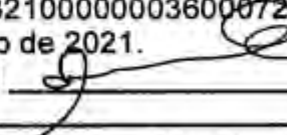
CNM: 111484.2.0144790-59

Guarulhos, 07 de julho de 2021.

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\$226.500,00.

Selo digital: 1114843210000000360007213

Guarulhos, 07 de julho de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

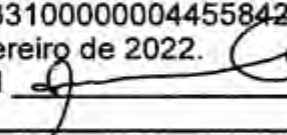
Prenotação nº 371.817, de 20 de janeiro de 2022.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção e a instituição e especificação do condomínio, objetos da Av.11 e do R.12 da matrícula nº 137.771, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 144.790, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69", referindo-se ao apartamento nº 404 da Torre 1, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 64 da Rua Cavadas.

Selo digital: 1114843110000000445211228

Selo digital: 111484331000000044558422L

Guarulhos, 22 de fevereiro de 2022.

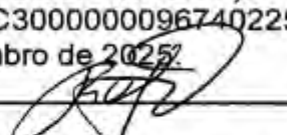
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 434.585, de 13 de agosto de 2025.

Av.6 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação nº 425.826), movida pela proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (R.4/M.144.790), em face dos devedores JOÃO PAULO SANTOS DA SILVA e sua mulher LUANA ARAUJO SILVA, já qualificados, objetivando a consolidação da propriedade em nome da exequente (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF).

Selo digital: 1114843C3000000096740225Y

Guarulhos, 03 de setembro de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 434.585, de 13 de agosto de 2025.

Av.7 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 12/08/2025, pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível desta Comarca (processo nº 10044613920228260224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000581542, em conformidade com o disposto no art. 837 do

"continua no verso"

R7



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

144.790

ficha

2

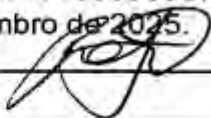
verso

CNM: 111484.2.0144790-59

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 IMOBILIARIO E 69 SPE LTDA**, CNPJ/MF.30.245.665/0001-26, em face dos proprietários fiduciantes (**JOÃO PAULO SANTOS DA SILVA** e **LUANA ARAUJO SILVA**, já qualificados), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que os executados (**JOÃO PAULO SANTOS DA SILVA** e **LUANA ARAUJO SILVA**, já qualificados), possuem sobre o imóvel, em decorrência dos Rs.3 e 4, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é R\$105.615,58 (cento e cinco mil, seiscentos e quinze reais e cinquenta e oito centavos). Consta do título que os executados (**JOÃO PAULO SANTOS DA SILVA** e **LUANA ARAUJO SILVA**, já qualificados) foram nomeados depositários.

Selo digital: 1114843E10000000967400250

Guarulhos, 03 de setembro de 2025.

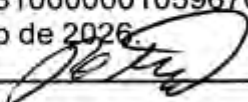
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 425.826, de 07 de março 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 07/03/2025 sob nº 425.826, notifiquei os fiduciários (**JOÃO PAULO SANTOS DA SILVA** e sua mulher **LUANA ARAUJO SILVA** - qualificados no R.3) 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 09/02/2026. 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: 1114843310000000105967026G

Guarulhos, 10 de março de 2026.

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

"continua na ficha 3"

50565255405651

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EBJF7-YK9BN-PVU66-8N8M4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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

144.790

ficha

3



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0144790-59

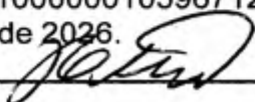
Guarulhos, 10 de março de 2026.

Prenotação nº 425.826, de 07 de março de 2025.

Av.9 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: O procedimento de execução administrativa referido na Av.6 foi extinto, (em razão da consolidação da propriedade fiduciária). Assim, fica cancelada a averbação n.6.

Selo digital: 1114843E1000000105967126S

Guarulhos, 10 de março de 2026.

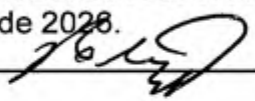
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 425.826, de 07 de março de 2025.

Av.10 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONDIÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 8), continua em aberto a condição na averbação nº 7.

Selo digital: 1114843E1000000105967226Q

Guarulhos, 10 de março de 2026.

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

R7

50565255405651

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EBJF7-YK9BN-PVU66-8N8M4>



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, 11 de março 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: 425826

Controle:



1423210

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:

1114843C3000000105967326Q

50565255405651

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EBJF7-YK9BN-PVU66-8N8M4>