



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
147.007

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0147007-04

Guarulhos, 06 de outubro de 2020.

M.139.716 / AP.97 - TORRE 1-PIN INTERNACIONAL GUARULHOS

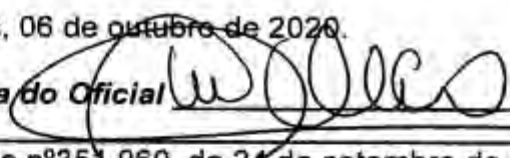
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 97 (em construção), localizado no 9º andar da TORRE 1, do condomínio denominado "PIN INTERNACIONAL GUARULHOS", situado na Avenida Rotary, com área construída privativa de 27,350m², a área construída comum de 6,485m², perfazendo a área construída total de 33,835m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,000462e a fração ideal de 6,432m² no terreno (com 13.921,60m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração equivalente a 2,519m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área construída. Referido apartamento não possui direito ao uso de vaga de garagem (nem de carro e nem de moto). Referido apartamento confronta pela frente (de quem da entrada da torre olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da torre em relação à quadra gramada), pelo lado direito com o apartamento de final '2', pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos, poço dos elevadores e vão de claridade) e pelos fundos com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 111.40.93.0001.00.000- área maior.

PROPRIETÁRIA: CABREÚVA INCORPORADORA LTDA., CNPJ/MF. nº 17.855.406/0001-59, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, bairro Ibirapuera, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3 (de 29/10/2.019 - incorporação) da matrícula nº 139.716, desta Serventia.

Guarulhos, 06 de outubro de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 351.960, de 24 de setembro de 2.020.

Av.1 - TRANSPORTE: Consta na matrícula nº 139.716 (na qual se filia a presente) a averbação do teor seguinte: "ÁREA CONTAMINADA: Atendendo ao requerimento contido no Ofício nº 062/2019/ICRR, expedido em 03/10/2019, 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 nº 117/2007-E da CGJSP, de caráter normativo - processo CG 167/2005) que: "Conforme relatório
.- 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

CNM: 111484.2.0147007-04

matrícula
147.007

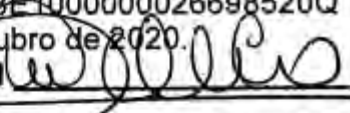
ficha
01

verso

"Plano de Reabilitação de Área", de agosto de 2014, elaborado pela empresa UMWELT, apensado ao Processo CETESB nº 15/11452/14 e citado do Parecer Técnico nº 023/15/CA, foi constatado que o imóvel localizado nos alinhamentos das ruas Rotary, divisa da rua Canadense com a rua Barão do Rio Branco e finalmente com a rua Endres, município de Guarulhos, encerrando a área de 13.921,60m², de propriedade de Cabreúva Incorporadora Ltda., e registrado nesse Cartório sob matrícula nº 139.716, encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais". Consta do título que a proprietária foi notificada acerca da averbação requerida."

Selo digital: 1114843E1000000026698520Q

Guarulhos, 06 de outubro de 2020.

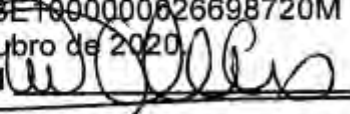
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº351.960, de 24 de setembro de 2.020.

Av.2 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.8 da matrícula nº 139.716, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF. nº 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\$42.748.713,88**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000026698720M

Guarulhos, 06 de outubro de 2020.

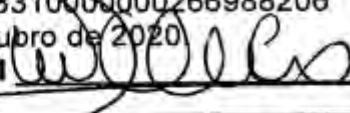
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº351.960, de 24 de setembro de 2.020.

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 28/08/2.020, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada**).

Selo digital: 1114843E10000000266988206

Guarulhos, 06 de outubro de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº351.960, de 24 de setembro de 2.020.

R.4 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária (**CABREÚVA INCORPORADORA LTDA., já qualificada**) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais)** para **JENEFFER FERREIRA VENANCIO**, brasileira, solteira, maior, administradora, RG. 480998814-SSP/SP, CPF/MF. 373.829.128-84, residente na Rua Moras, nº 66, Parque Santo Antonio, nesta Cidade.

.- continua na ficha 02 -.

50575053565752

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK7QM-V6DXW-G2VEF-MUHDW>

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
147.007

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0147007-04

Guarulhos, 06 de outubro de 2020.

Selo digital: 1114843210000000266989206

Guarulhos, 06 de outubro de 2020

Substituta do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº351.960, de 24 de setembro de 2.020.

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária(JENEFFER FERREIRA VENANCIO, 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\$111.999,96**(cento e onze mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de **R\$841,84**vencendo-se a primeira delas em 05/10/2.020, 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\$140.000,00**.

Selo digital: 111484321000000026699020N

Guarulhos, 06 de outubro de 2020.

Substituta do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.379.454, de 25 de julho de 2.022.

Av.6 - TRANSPORTE: Consta na matrícula nº 139.716 (na qual se filia a presente) a averbação do teor seguinte: **"CONTAMINAÇÃO - REABILITAÇÃO PARA O USO:** Com fundamento no Parecer n.211/2016-E, da CGJ/SP, **averba-se que: a)-** consta do Ofício n.102/2022/ICRR, datado de 01/06/2022, expedido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF n.43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Herman Júnior, n.345, Alto de Pinheiros, em São Paulo/SP, trecho do teor seguinte: "De acordo com o processo acima referido foi constatado que o imóvel localizado à Avenida Rotary, 137, Vila das Bandeiras, município de Guarulhos, de sua propriedade, e registrado sob matrícula n.º139.716 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos **foi contaminado por hidrocarbonetos de petróleo, hidrocarbonetos policíclicos aromáticos, antimônio e dibenzo (a,h) pireno**"; e **b)-** consta do Termo de Reabilitação para o Uso Declarado n.1990/2022, datado de 01/06/2022, do Estado de São Paulo, já qualificada, que o imóvel objeto desta matrícula "com base na Informação Técnica nº 080/2022/ICRR, apensada ao Processo Digital

.- 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 Sanchez de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0147007-04

matrícula

147.007

ficha

02

verso

CETESB.033757/2022-27, foi considerado reabilitado para uso como residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional.

Selo digital: 1114843E1000000050284122D

Raul Lima de Almeida Junior,
Substituto do Oficial

Guarulhos, 02 de agosto de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 387.492, de 15 de fevereiro de 2023.

Av.7 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção e a instituição e especificação parcial do condomínio, objetos da Av.14 e do R.15 da matrícula nº 139.716, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 147.007, do condomínio denominado "PIN INTERNACIONAL GUARULHOS", referindo-se ao apartamento nº 97 da Torre 1, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 1.520 da Avenida Rotary.

Selo digital: 111484311000000057758123K

Selo digital: 111484331000000057829123K

Guarulhos, 13 de março de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 425.285, de 25 de fevereiro 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 25/02/2025 sob nº 425.285, notifiquei a fiduciante (JENEFFER FERREIRA VENANCIO - qualificada no R.4) para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencerem 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 11/09/2025. 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: 111484331000000105929126K

"continua na ficha 3"

50575053565752

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK7QM-V6DXW-G2VEF-MUHDW>

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

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

147.007

ficha

3



CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0147007-04

Guarulhos, 10 de março de 2026.

Guarulhos, 10 de março de 2026.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

v

R7

50575053565752

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK7QM-V6DXW-G2VEF-MUHDW>

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

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: 425285

Controle:



1423207

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:

1114843C3000000105929326W

50575053565752

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK7QM-V6DXW-G2VEF-MUHDW>