



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
149.521

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CNM: 111484.2.0149521-28

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 06 de maio de 2021.

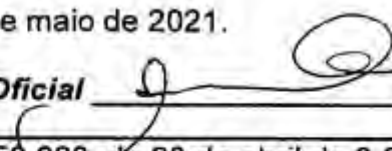
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 45 (em construção), localizado no 4º andar da TORRE 10, do condomínio denominado "PIN INTERNACIONAL GUARULHOS", situado na Avenida Rotary, com a área construída privativa de 36,090m², a área construída comum de 8,723m², perfazendo a área construída total de 44,813m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,000622 e a fração ideal de 8,659m² no terreno (com 13.921,60m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração equivalente a 3,389m² 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 (hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas), pelo lado direito com área comum do condomínio (caixa de escadas), pelo lado esquerdo com o apartamento de final "3" e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se parte da garagem coletiva).

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 maio de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 359.663 de 23 de abril de 2.021.

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,

.- continua no verso -.

R7

Página: 0001/0006

50575351555656

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVMB2-8NSNY-X5UJQ-72LFW>

M.139.716 / AP.45 - TORRE 10 - PIN INTERNACIONAL GUARULHOS

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

CNM: 111484.2.0149521-28

matrícula

149.521

ficha

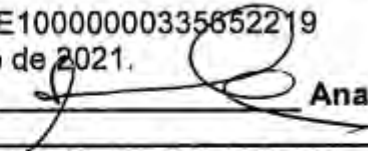
01

verso

de caráter normativo - processo CG 167/2005) que: "Conforme relatório "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: 1114843E10000000335652219

Guarulhos, 06 de maio de 2021.

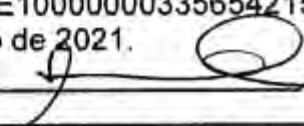
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº359.663, de 23 de abril de 2.021.

Av.2 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.11 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\$31.946.490,99**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E10000000335654215

Guarulhos, 06 de maio de 2021.

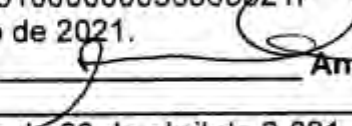
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº359.663, de 23 de abril 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 23/03/2.021, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada**).

Selo digital: 111484331000000033565521P

Guarulhos, 06 de maio de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº359.663, de 23 de abril de 2.021.

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\$189.400,00 (cento e oitenta e nove mil e quatrocentos reais)** para **1-GABRIELLE LUCIO BAPTISTELLA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG.39.554.669-2-SSP/SP, **- continua na ficha 02 -**.

50575351555656

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVMB2-8NSNY-X5UJQ-72LFW>



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
149.521

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS

DICNM: 111484.2.0149521-28

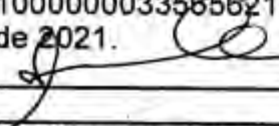
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 06 de maio de 2021.

CPF/MF.439.682.028-30, residente na Rua Clemente Ferreira, n.66, Jardim Vila Galvão, nesta Cidade e 2-AIRTON RICHARD SANTOS VASCONCELOS, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG.52.409.474-3-SSP/SP, CPF/MF.468.427.988-09, residente na Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, n.3297, Vila Leonor, nesta Cidade.

Selo digital: 111484321000000033565621P

Guarulhos, 06 de maio de 2021.

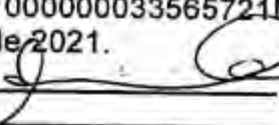
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº359.669, de 23 de abril de 2.021.

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, os proprietários (1-GABRIELLE LUCIO BAPTISTELLA e 2-AIRTON RICHARD SANTOS VASCONCELOS, 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\$124.241,20** (cento e vinte e quatro mil, duzentos e quarenta e um reais e vinte centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$849,14, vencendo-se a primeira delas em 25/04/2.021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971% 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\$189.400,00.**

Selo digital: 111484321000000033565721N

Guarulhos, 06 de maio de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

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**

.- continua no verso -.

R7

50575351555656

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVMB2-8NSNY-X5UJQ-72LFW>



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: 111484.2.0149521-28

matrícula

149.521

ficha

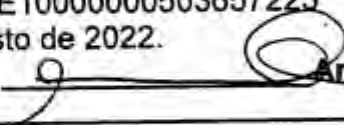
02

verso

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, expedido pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, já qualificada, que o imóvel objeto desta matrícula "com base na Informação Técnica n.º 080/2022/ICRR, apensada ao Processo Digital CETESB.033757/2022-27, foi considerado **reabilitado para uso como residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional.**"

Selo digital: 1114843E10000000503657223

Guarulhos, 02 de agosto de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

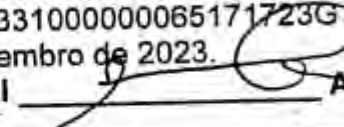
Prenotação nº 395.670, de 09 de agosto de 2023.

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.18 e do R.19 da matrícula nº 139.716, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 149.521, do condomínio denominado "**PIN INTERNACIONAL GUARULHOS**", referindo-se ao apartamento nº 45 da Torre 10 **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 1.520 da Avenida Rotary.

Selo digital: 111484311000000065147423Q

Selo digital: 111484331000000065171723G

Guarulhos, 04 de setembro de 2023.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 425.283, 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 N.º00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 25/02/2025 sob nº 425.283, notifiquei os fiduciários (GABRIELLE LUCIO BAPTISTELLA e AIRTON RICHARD SANTOS VASCONCELOS - qualificados no R.4) para satisfazer em, no prazo de quinze

"continua na ficha 3"

Página: 0004/0006

50575351555656

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVMB2-8NSNY-X5UJQ-72LFW>

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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

ficha

CNM CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

149.521

3

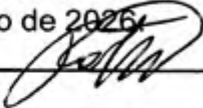
CNM: 111484.2.0149521-28

Guarulhos, 21 de janeiro de 2026.

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 12/01/2026. 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: 1114843310000001034326260

Guarulhos, 21 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

R7

50575351555656

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVMB2-8NSNY-X5UJQ-72LFW>



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, 22 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\$	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: 425283

Controle:



1404639

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:

1114843C3000000103432926Y

50575351555656

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVMB2-8NSNY-X5UJQ-72LFW>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

