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	ficha	CNM CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA
148.307	01	CNM: 111484.2.0148307-81

1º REGISTRO DE IMÓVEIS GUARULHOS - SP

Guarulhos, 05 de junho de 2023.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 1501, localizada no 15º andar da **TORRE 1**, do condomínio denominado **"PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 III"**, com entrada pelo **nº 1.242 da Rua Cavadas**, com a **área privativa construída de 55,340m²**, a **área comum construída de 33,494m²** (*já incluído o direito ao uso de uma vaga para carro, localizada na garagem coletiva do condomínio*), perfazendo a **área total construída de 88,834m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 20,067m²** no terreno (*com a área de 5.533,65m²*). Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 18,067m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará), por ser área descoberta. Mencionado apartamento confronta pela frente (*de quem da Rua Cavadas olha para o apartamento*) com o apartamento de final '2'; pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*), com o apartamento de final '3' 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 1 em relação à parte da garagem coletiva*); e nos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo da Torre 1 em relação ao edifício garagem).*

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 111.41.55.0322.00.000-2 – 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.16 (*de 05/06/2023 – instituição e especificação de condomínio*) da **matrícula nº 137.773**, desta Serventia.

Selo digital: 1114843110000000061196923F

Guarulhos, 05 de junho de 2023.

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

Prenotação nº 391.326, de 16 de maio de 2023.

Av.1 – TRANSPORTE: Consta na matrícula n.137.773 (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,

.- continua no verso -.

R7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/94D2A-LDXX5-MRXZR-49PXQ
50565254484852
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

matrícula 148.307 | ficha 01 verso | CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: CNM: 111484.2.0148307-81

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, 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: 1114843E1000000061240223I
Guarulhos, 05 de junho de 2023.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 391.326, de 16 de maio de 2023.
Av.2 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.12 da matrícula n.137.773, 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$44.605.927,75**, pagável na forma do título.
Selo digital: 1114843E1000000061240323G
Guarulhos, 05 de junho de 2023.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 391.326, de 16 de maio de 2023.
Av.3 – TRANSPORTE: Consta na Av.14 da matrícula n.137.773 (na qual se filia a presente) a averbação do teor seguinte: *"**CONTAMINAÇÃO – REABILITAÇÃO PARA O USO:** Atendendo ao requerimento firmado em 07/11/2022, e à vista do Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº 2113/2022, 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 contaminado por metais e solventes halogenados. Posteriormente, com base na Informação Técnica nº 284/2022/ICRR, apensada ao Processo Digital CETESB.071764/2018-86, foi considerado **reabilitado para uso residencial** com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição*

.- continua na ficha 02 -.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/94D2A-LDXX5-MRXZR-49PXQ
5056525448485 2
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL — 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula	ficha	CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA
148.307	02	CNM: 111484.2.0148307-81

1º REGISTRO DE IMÓVEIS GUARULHOS SP

Guarulhos, 05 de junho de 2023.

de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 341.193 mE; 7.401.732 mS – 341.203 mE; 7.401.851 mS – 341.365 mE; 7.401.804 mS – 341.705 mE; 7.401.705 mS – Aquífero Poroso Livre – Área 35.963,47m² – Profundidade 35m – Volume 1.258.721,45m³".
Selo digital: 1114843E1000000061240423E
Guarulhos, 05 de junho de 2023.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 394.097, de 12 de julho de 2023.
Av.4 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se **o cancelamento da hipoteca**, mencionada na Av.2, à vista da autorização emitida em 21/06/2023, pela credora (*CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada*).
Selo digital: 1114843310000000063036423U
Guarulhos, 19 de julho de 2023.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 394.099, de 12 de julho de 2023.
R.5 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular (*art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64)* firmada em 04/07/2023, a proprietária *(PROJETO IMOBILIARIO E 69 SPE LTDA., já qualificada)* **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R$388.254,75** *(trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos)*, na seguinte proporção: **1-) 50%** para: **LEANDRO DE CAMPOS PINTO**, brasileiro, solteiro, maior, filho de Wanderley Antônio Pinto e de Silvana Juscelia de Campos (CNH. nº 03731191521-DETRAN/SP), CPF/MF. 322.536.478-96; e **2-) 50%** para: **FATIANE SANTANA SANTOS**, brasileira, solteira, maior, técnica de obra, RG. 45.842.540-0-SSP/SP, CPF/MF. 373.121.838-08, ambos residentes na Avenida Jaçanã, nº 349, Jaçanã, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R$28.659,65, foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.
Selo digital: 1114843210000000630374237
Guarulhos, 19 de julho de 2023.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 394.099, de 12 de julho de 2023.
R.6 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada no R.5, os proprietários (*1- LEANDRO DE CAMPOS PINTO e 2- FATIANE SANTANA SANTOS, já qualificados*) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel *(em*

- continua no verso -.

R7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/94D2A-LDXX5-MRXZR-49PXQ
50565254484852
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

matrícula	ficha	CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA
148.307	02 verso	CNM: 111484.2.0148307-81

conformidade com a Lei Federal n.9.514/97) pelo SFH, ao **ITAU UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de **R$307.278,24** (*trezentos e sete mil, duzentos e setenta e oito reais e vinte e quatro centavos*), a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R$3.757,29, vencendo-se em 04/08/2023 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa efetiva de 11,7% a.a., nominal de 11,1158% a.a. taxa efetiva de juros mensal de 0,9263%, e nominal de 0,9263%, 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$439.000,00.**
Selo digital: 1114843210000000063037623R
Guarulhos, 19 de julho de 2023.
Substituta do Oficial _____ **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.402.544, de 10 de janeiro de 2024.
Av.7 – <u>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE</u>: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ/MF N°60.701.190/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 10/01/2024 sob o nº 402.544, notifiquei os fiduciantes (LEANDRO DE CAMPOS PINTO e FATIANE SANTANA SANTOS – qualificados no R.5) 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 fiduciantes tenham purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pelo fiduciário do imposto de transmissão intervivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pelo fiduciário em 23/01/2025. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte do exequente (credor), 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: 1114843310000000087496525Y
Guarulhos, 12 de fevereiro de 2025.
Substituto do Oficial _____ **Raul Lima de Almeida Junior.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/94D2A-LDXX5-MRXZR-49PXQ
50565254484852
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CERTIFICO E DOU FÉ que apresente 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 disponibilizadopela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001,devendo para validade serconservada em meio eletrônico. Apresente refere-se aos atos praticadosaté o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 05 de maio de 2025.** (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

OBSERVAÇÃO

Os imóveislocalizados no município de Guarulhos,antes daemancipação da Comarca, integravam asseguintes 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

Pedido de certidão nº: 582737

Controle: 1323126

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C30000000910941253

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/94D2A-LDXX5-MRXZR-49PXQ

5056525448485 2

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/94D2A-LDXX5-MRXZR-49PXQ

Valide aqui este documento







ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

onr