



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

148.307

ficha

01



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0148307-81

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).

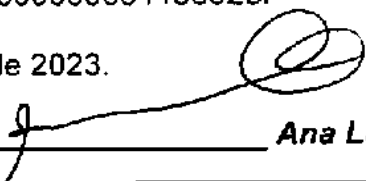
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 111.41.55.0322.00.000-2 – área maior.

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: 111484311000000061196923F

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 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

148.307

ficha

01

verso

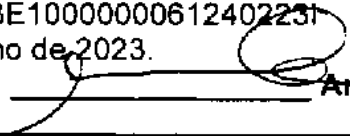
CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

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: 1114843E10000000612402231

Guarulhos, 05 de junho de 2023.

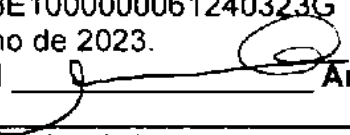
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

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 D2 -.



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

148.307

ficha

02



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0148307-81

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: 111484331000000063036423U

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 Juscélia 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: 111484321000000063037423V

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 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

148.307

ficha

02

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0148307-81
~~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: 111484321000000063037623R

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 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário ITAU 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: 111484331000000087496525Y

Guarulhos, 12 de fevereiro de 2025.

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.



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, 22 de maio de 2025. (Mariselma Bispo de Oliveira-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

Pedido de certidão nº: 584727

Controle:



1328937

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1114843C3000000092021025K

50565340564053

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHY8K-79XQA-2CPWD-N2RBS>