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

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

50565751484950
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9YDJ-TTGRX-JQZTJ-L6273
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

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: 1114843E10000000612403236

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 -.

5056575148495O
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9YDJ-TTGRX-JQZTJ-L6273
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

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 n° 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 n° 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. n° 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, n° 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 n° 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/Z9YDJ-TTGRX-JQZTJ-L6273
50565751484950
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 02 verso | CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 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 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: 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.**

"continua na ficha 3"

5056575148495O
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9YDJ-TTGRX-JQZTJ-L6273
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	3	CNM: 111484.2.0148307-81

Guarulhos, 30 de junho de 2025.

Prenotação nº 431.005, de 04 de junho de 2025.

Av.8 - APERFEIÇOAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO - LEILÕES: Atendendo ao requerimento de 04/06/2025, firmado pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, o qual veio acompanhado: **a)** da prova da publicação dos editais (no Jornal Folha de São Paulo, edições de 06/04/2025, 07/04/2025 e 08/04/2025), referente à realização do 1º leilão (a realizar-se em 17/04/2025) e do 2º leilão (a realizar-se em 28/04/2025); **b)** dos autos negativos do 1º e 2º leilões acima referidos, subscritos pelo leiloeiro oficial EDUARDO CONSENTINO, matriculado na JUCESP sob n. 616; **c)** do termo de quitação da dívida mencionado no R.6 (R$307.278,24), em favor dos devedores fiduciantes LEANDRO DE CAMPOS PINTO e FATIANE SANTANA SANTOS, firmado pelo exequente ITAÚ UNIBANCO S/A, em 29/04/2025. Procede-se a presente para constar que, ocorreu o aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo, passando, em consequência, o imóvel a integrar o patrimônio do ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado.

Selo digital: 1114843310000000937569252

Guarulhos, 30 de junho de 2025.

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

R7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9YDJ-TTGRX-JQZTJ-L6273
50565751484950
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 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, 07 de outubro 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: 598615

Controle: 1370134

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1114843C30000000983201254

5056575148495O

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9YDJ-TTGRX-JQZTJ-L6273

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