



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

CNM: 111484.2.0147192-31

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de novembro de 2020.

matrícula

147.192

ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 148 (em construção), localizado no 14º andar da **TORRE 2**, do condomínio denominado "**PIN INTERNACIONAL GUARULHOS**", situado na **Avenida Rotary**, com a área construída privativa de 36,090m², a área construída comum de divisão não proporcional de 19,344m² (correspondente ao direito de uso de 01 vaga de carro indeterminada e coberta, localizada na garagem coletiva do condomínio), a área construída comum de divisão proporcional de 11,335m², perfazendo a área construída total de 66,769m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,000808 e a fração ideal de 11,249m² no terreno (com 13.921,60m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração equivalente a 8,172m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área construída. 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 às piscinas), pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da torre em relação à Rua Canadense), 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, área técnica e vão de claridade).

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, 18 de novembro de 2020.

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

Prenotação nº 353.430, de 04 de novembro 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**
- 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: 111484.2.0147192-31

matrícula

147.192

ficha

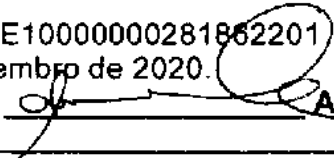
01

verso

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 '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: 1114843E10000000281862201

Guarulhos, 18 de novembro de 2020.

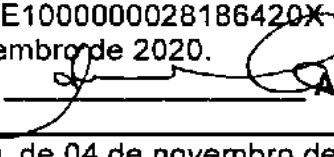
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº353.430, de 04 de novembro 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: 1114843E1000000028186420X

Guarulhos, 18 de novembro de 2020.

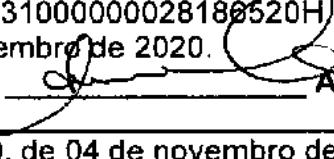
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº353.430, de 04 de novembro 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 09/10/2.020, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000028186520H

Guarulhos, 18 de novembro de 2020.

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

Prenotação nº353.430, de 04 de novembro de 2.020.

R.4 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária (**CABREÚVA INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada) **VENDEU**
.- continua na ficha 02 -.



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

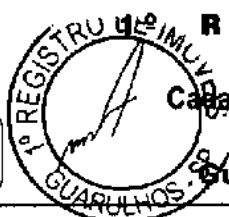
LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

147.192

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0147192-31

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

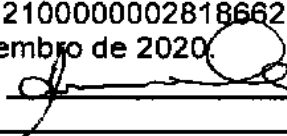
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de novembro de 2020.

o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$217.100,00** (duzentos e dezessete mil e cem reais) para 1)- **JOSE RODRIGUES DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, administrador, RG. 229463010-SSP/SP, CPF/MF. 124.348.298-21; e 2)- **ERICA ALVES DE ALMEIDA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG. 35.241.152-1-SSP/SP, CPF/MF. 327.192.418-06, residentes na Rua Eugenia de Carvalho, nº 1398, Vila Matilde, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$17.916,57 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 111484321000000028186620H

Guarulhos, 18 de novembro de 2020.

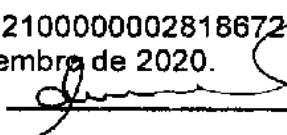
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº353.430, de 04 de novembro de 2.020.

R.5 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, os proprietários (1- **JOSE RODRIGUES DE OLIVEIRA** e 2- **ERICA ALVES DE ALMEIDA**, 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\$157.870,57** (cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e setenta reais e cinquenta e sete centavos) a ser paga em 297 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.311,25 vencendo-se a primeira delas em 09/11/2.020, 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\$217.100,00.**

Selo digital: 111484321000000028186720F

Guarulhos, 18 de novembro de 2020.

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



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: 111484.2.0147192-31

matrícula

147.192

ficha

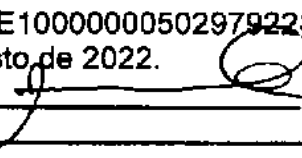
02

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: 1114843E1000000050297922S

Guarulhos, 02 de agosto de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

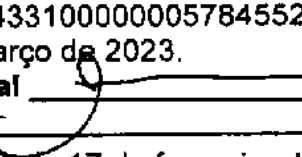
Prenotação n.º 387.492, de 15 de fevereiro de 2023.

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 n.º 139.716, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula n.º 147.192, do condomínio denominado "PIN INTERNACIONAL GUARULHOS", referindo-se ao apartamento n.º 148 da Torre 2, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o n.º 1.520 da Avenida Rotary.

Selo digital: 1114843110000000577768234

Selo digital: 111484331000000057845523C

Guarulhos, 13 de março de 2023.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.º 424.858, de 17 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 17/02/2025 sob n.º424.858, notifiquei os fiduciários (JOSE RODRIGUES DE OLIVEIRA e ERICA ALVES DE ALMEIDA - qualificados no R.4) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as prestações

"continua na ficha 3"



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

147.192

ficha

3



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA
CNM: 111484.2.0147192-31

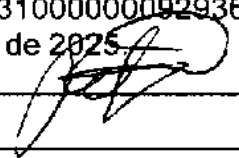
CNM 111484.2.0147192-31

Guarulhos, 12 de junho de 2025.

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 intervivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 26/05/2025. 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: 111484331000000092936425G

Guarulhos, 12 de junho de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

v

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

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, 12 de junho de 2025.** (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

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

Certidão de ato praticado protocolo nº: 424858

Controle:



1336109

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:

1114843C30000000929366255

50565157505356
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4R4SS-SKSFK-PF3YP-H5QH3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital