



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

150.837

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0150837-57

Guarulhos, 09 de março de 2022.

M.137.772 / AP.201 - TORRE 2 - PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II

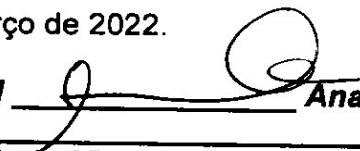
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº201 (em construção), localizado no 2º andar da TORRE 2, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II", situado na Rua Cavadas, com a área construída privativa de 43,060m², a área construída comum de 31,324m² (já incluído o direito ao uso de 01 vaga de carro localizada na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área construída total de 74,384m², correspondendo-lhe a fração ideal de 15,550m² no terreno (com a área de 5.531,77m²). Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 14,489m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará), por ser área descoberta. Referido 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); pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3' e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 2 em relação ao edifício garagem).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 111.41.55.0464.00.000-0 – 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.8 (de 05/03/2020 - incorporação) da matrícula nº 137.772, desta Serventia.

Guarulhos, 09 de março de 2022.

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

Prenotação n.373.389, de 25 de fevereiro de 2.022.

Av.1 – TRANSPORTE: Consta na matrícula n.137.772 (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, 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,

.- continua no verso -.

R7

Página: 0001/0008

51484950525756

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4386-WFW9-MW9UA-M32AG>

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 Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

150.837

ficha

01

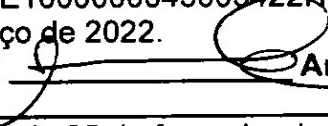
verso

CNM: 111484.2.0150837-57

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: 1114843E1000000045003422H

Guarulhos, 09 de março de 2022.

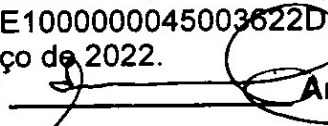
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.373.389, de 25 de fevereiro de 2.022.

Av.2 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.14 da matrícula n.137.772, 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\$48.097.695,19**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000045003622D

Guarulhos, 09 de março de 2022.

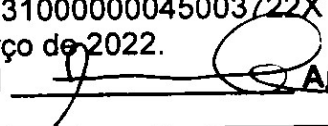
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.373.389, de 25 de fevereiro de 2.022.

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 11/02/2022, pela credora (**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada**).

Selo digital: 111484331000000045003722X

Guarulhos, 09 de março de 2022.

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

Prenotação n.373.389, de 25 de fevereiro de 2.022.

R.4 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária (**PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 SPE LTDA., já qualificada**) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$250.000,00**

.- continua na ficha 02 -.

51484950525756

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4386-WFWV9-MW9UA-M32AG>



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
150.837

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

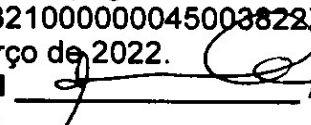
CNM: 111484.2.0150837-57

Guarulhos, 09 de março de 2022.

(duzentos e cinquenta mil reais) para 1)- **MARCOS FELIPE RODRIGUES FLOR**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG nº 531658466-SSP/SP, CPF/MF nº 463.583.518-93, residente na Rua Fernandes Costa Zacharias, n.2040, Vila Guilherme, em São Paulo/SP; e 2)- **ROSINEIDE CAVALCANTE DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de laboratório, RG. nº 390955401-SSP/SP, CPF/MF. nº 110.612.324-76, residente na Rua Teresa Ackel, n.216, Parque Sao Miguel, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$3.968,36 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 111484321000000045003822X

Guarulhos, 09 de março de 2022.

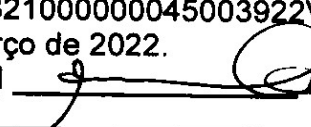
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.373.889, de 25 de fevereiro de 2.022.

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.3, os proprietários (1- **MARCOS FELIPE RODRIGUES FLOR**; 2- **ROSINEIDE CAVALCANTE DA SILVA**, 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\$182.931,91** (cento e oitenta e dois mil, novecentos e trinta e um reais e noventa e um centavos), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.315,63 vencendo-se a primeira delas em 14/03/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997% 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\$250.000,00**.

Selo digital: 111484321000000045003922V

Guarulhos, 09 de março de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 383.913, de 08 de novembro de 2022.

Av.6 - TRANSPORTE - CONTAMINAÇÃO - REABILITAÇÃO PARA O USO:

Consta na Av.16 da matrícula nº 137.772 (na qual se filia a presente) a averbação do teor seguinte: "Atendendo ao requerimento firmado em 07/11/2022, e à vista do Termo de Reabilitação para o Uso Declarado n°

.- continua no verso -.

R7

Página: 0003/0008

51484950525756

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4386-WFWV9-MW9UA-M32AG>

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 Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

150.837

ficha

02

verso

CNM: 111484.2.0150837-57

2112/2022, 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 considerado reabilitado para uso residencial ficando, em consequência, cancelada a referida averbação nº5."

Selo digital: 1114843E10000000540376224

Guarulhos, 21 de novembro de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 400.525, de 23 de novembro de 2023.

Av.7 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção e a instituição e especificação do condomínio, objetos da Av.17 e do R.18 da matrícula nº 137.772, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 150.837, do condomínio denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 69 II", referindo-se ao apartamento nº 201 da Torre 2, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 1.320 da Rua Cavadas.

Selo digital: 111484311000000068754623B

Selo digital: 111484331000000068786923T

Guarulhos, 05 de dezembro de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 424.980, de 19 de fevereiro de 2.025.

Av.8 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.5, e a consequente resolução da propriedade fiduciária, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 19/02/2025, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada), a qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de 1-) **MARCOS FELIPE RODRIGUES FLOR** e 2-) **ROSINEIDE CAVALCANTE DA SILVA**, já qualificados.

Selo digital: 111484331000000088685425Z

Guarulhos, 11 de março de 2025.

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.
Substituta do Oficial

Prenotação n.424.980, de 19 de fevereiro de 2.025.

Av.9 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura particular mencionada na Av.8, e do documento expedido pela municipalidade em 10/03/2025, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado pela

.- continua na ficha 03 -.

51484950525756

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4386-WFW9-MW9UA-M32AG>



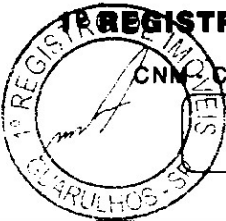
Valide aqui
este documento

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

CNPJ CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

150.837

03

111484.2.0150837-57

Guarulhos, 11 de março de 2025.

municipalidade de Guarulhos sob o n.111.41.55.0464.02.017.

Selo digital: 111484331000000088685625V

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituto do Oficial

Guarulhos, 11 de março de 2025.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 424.980, de 19 de fevereiro de 2.025.

R.10 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.8, os proprietários (1- **MARCOS FELIPE RODRIGUES FLOR**; e 2- **ROSINEIDE CAVALCANTE DA SILVA**, já qualificados e atualmente residentes na Rua Lírios, n.309, Parque Jandaia II, nesta cidade) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$285.000,00** (duzentos e oitenta e cinco mil reais) para **VICTOR DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG. 48479417-SSP/SP, CPF/MF. 455.736.848-41, residente na Rua Cristóvão Colombo, n.245, Jardim Vila Galvão, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$41.000,00 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Selo digital: 111484321000000088685725V

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituto do Oficial

Guarulhos, 11 de março de 2025.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 424.980, de 19 de fevereiro de 2.025.

R.11 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.8 o proprietário (**VICTOR DE CARVALHO**, já qualificado) **ALIENOU 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\$159.000,00** (cento e cinquenta e nove mil reais), a ser paga em 420 parcelas mensais e sucessivas (através do Sistema de Amortização Constante – SAC), a primeira no valor de R\$1.885,32, vencendo-se em 20/03/2025 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 10,9259% e efetiva de 11,4900% ao ano e 0,9105% efetiva mensal constando do título outras cláusulas e condições, inclusive que, na hipótese de não haver inadimplemento, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 10,7447% ao ano (nominal) e 11,2900% ao ano (efetiva), e 0,8954% efetiva mensal e consequentemente o valor da primeira parcela será reduzida para R\$1.861,31. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$285.000,00.**

Selo digital: 111484321000000088685825T

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituto do Oficial

Guarulhos, 11 de março de 2025.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

.- continua no verso -.

R7

51484950525756

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4386-WFW9-MW9UA-M32AG>

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 Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

150.837

ficha

03

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

111484.2.0150837-57

Prenotação nº 424.980, de 19 de fevereiro de 2.025.

Av.12 - EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, averba-se que: foi emitida, em Guarulhos/SP, aos 19/02/2025, pela credora (CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada), a **cédula de crédito imobiliário integral e cartular**, n. 1.4444.2468851-7, série 0225, representativa da totalidade do crédito objeto do registro anterior.

Selo digital: 1114843E10000000886859253
Guarulhos, 11 de março de 2025.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituta do Oficial

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 442.816, de 06 de janeiro de 2026.

Av.13 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., CNPJ/MF N°00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 06/01/2026 sob nº 442.816, notifiquei o fiduciante (VICTOR DE CARVALHO - qualificado no R.10) para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que o fiduciante tenha 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 16/04/2026. 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: 1114843310000000108531226M

Guarulhos, 08 de maio de 2026

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 442.816, de 06 de janeiro de 2026.

Av.14 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI): Em decorrência da consolidação da propriedade fiduciária (Av.13), e da consequente extinção do direito real de garantia, e, ainda da declaração contida no requerimento firmado em 16/04/2026, pela emitente e entidade custodiante (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF já qualificada), de que é a atual detentora da CCI, **averba-se o cancelamento da Av.12 (CCI).**

Selo digital: 1114843310000000108531426I

"continua na ficha 4"



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

150.837

ficha

4

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM 111484.2.0150837-57

Guarulhos, 08 de maio de 2026.

Guarulhos, 08 de maio de 2026.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

51484950525756
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4386-WFWV9-MW9UA-M32AG>

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, 11 de maio de 2026.** (KETHELIN DA SILVA PINHEIRO-ESCREVENTE).

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: 442816

Controle:



1442784

Página: 0008/0008



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

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

Selo digital:

1114843C3000000108531526W

51484950525756
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4386-WFWV9-MW9UA-M32AG>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

