



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  
147.405

ficha  
01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0147405-71

Guarulhos, 23 de dezembro de 2020.

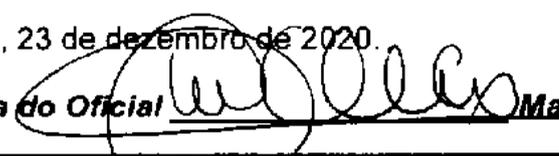
**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 55 (em construção), localizado no 5º andar da TORRE 7, do condomínio denominado "PIN INTERNACIONAL GUARULHOS", situado na Avenida Rotary, com a área construída privativa de 36,090m², a área construída comum de 8,723m², perfazendo a área construída total de 44,813m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,000622 e a fração ideal de 8,559m² no terreno (com 13.921,60m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração equivalente a 3,389m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área construída. Referido apartamento não possui direito ao uso de vaga de garagem (nem de carro e nem de moto). Referido apartamento confronta pela frente (de quem da entrada da torre olha para o apartamento) com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas), pelo lado direito com área comum do condomínio (caixa de escadas), pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3' e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se parte da garagem coletiva).

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 111.40.93.0001.00.000 – área maior.

**PROPRIETÁRIA:** CABREÚVA INCORPORADORA LTDA., CNPJ/MF. nº 17.855.408/0001-59, 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, 23 de dezembro de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 354.778, de 09 de dezembro 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 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

.- continua no verso -.

R7

50564950575555  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UU2Q-ZBVLf-23UDZ-9GMSS>

M.139.716 / AP.55 - TORRE 7 - PIN INTERNACIONAL GUARULHOS



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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

147.405

ficha

01

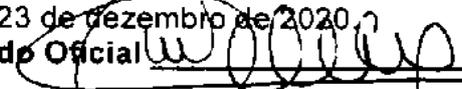
verso

CNM: 111484.2.0147405-71

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 13.921,60m<sup>2</sup>, 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: 1114843E1000000029452620Y

Guarulhos, 23 de dezembro de 2020.

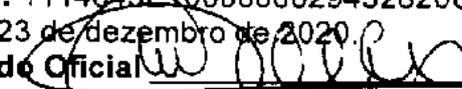
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 354.778, de 09 de dezembro de 2.020.

**Av.2 - TRANSPORTE - HIPOTECA:** Consta no R.7 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\$33.451.440,00**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000029452820U

Guarulhos, 23 de dezembro de 2020.

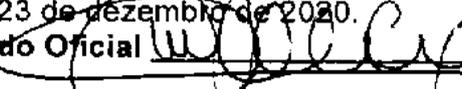
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 354.778, de 09 de dezembro 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 19/11/2.020, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000029452920E

Guarulhos, 23 de dezembro de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 354.778, de 09 de dezembro de 2.020.

**R.4 - VENDA E COMPRA:** Pela escritura particular mencionada na Av.3, a proprietária (CABREÚVA INCORPORADORA LTDA., já qualificada) VENDEU o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$189.400,00** (cento e oitenta e nove mil e quatrocentos reais) para **ADRIANO LUIZ DA COSTA**, brasileiro, supervisor, RG. 29071971-SSP/SP, CPF/MF. 320.125.818-03, e seu cônjuge **JOÃO VICTOR CARNEIRO DA SILVA CRUZ**, brasileiro, auxiliar de escritório, RG. 53.779.846-8-SSP/SP, CPF/MF. 421.221.888-71, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1.977, residentes na Rua

.- continua na ficha 02 -.

50564950575555  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UU2Q-ZBVLf-23UDZ-9GMSS>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0147405-71

Guarulhos, 23 de dezembro de 2020.

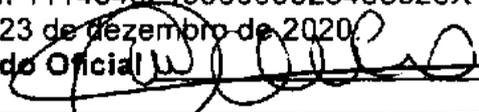
matrícula  
147.405

ficha  
02

Cecilia, nº 292, Jordanópolis, em São Bernardo do Campo/SP.

Selo digital: 111484321000000029453020X

Guarulhos, 23 de dezembro de 2020.

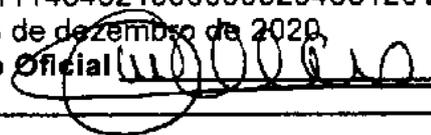
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 354.778, de 09 de dezembro de 2.020.

**R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.3, os proprietários (ADRIANO LUIZ DA COSTA e seu cônjuge JOÃO VICTOR CARNEIRO DA SILVA CRUZ, 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\$120.702,75** (cento e vinte mil, setecentos e dois reais e setenta e cinco centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$769,66 vencendo-se a primeira delas em 19/12/2.020, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677% 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\$189.400,00**.

Selo digital: 111484321000000029453120V

Guarulhos, 23 de dezembro de 2020.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

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 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, - continua no verso -.

H7

50564950575555 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UU2Q-ZBVLf-23UDZ-9GMSS

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

147.405

ficha

02

verso

CNM. 111484.2.0147405-71

expedido pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, já qualificada, que o imóvel objeto desta matrícula “com base na Informação Técnica nº 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: 1114843E10000000503378225

Guarulhos, 02 de agosto de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 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 nº 139.716, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 147.405, do condomínio denominado “PIN INTERNACIONAL GUARULHOS”, referindo-se ao apartamento nº 55 da Torre 7, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 1.520 da Avenida Rotary.

Selo digital: 111484311000000057798123C

Selo digital: 111484331000000057864223F

Guarulhos, 13 de março de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.420.114, de 05 de novembro de 2024.

Av.8 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF., CNPJ/MF Nº00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 05/11/2024 sob nº 420.114, notifiquei os fiduciantes (ADRIANO LUIZ DA COSTA e seu cônjuge JOÃO VICTOR CARNEIRO DA SILVA CRUZ – qualificados no R.4) 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 pela fiduciária do imposto de transmissão intervivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 27/02/2025. 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

**.- continua na ficha 03 -.**

50564950575555  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UU2Q-ZBVLf-23UDZ-9GMSS>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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  
**147.405**

ficha  
**03**

- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

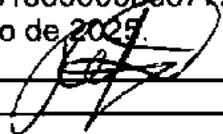
CNM: 111484.2.0147405-71

Guarulhos, 12 de março de 2025.

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: 1114843310000000887721259**

Guarulhos, 12 de março de 2025.

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

50564950575555  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UU2Q-ZBVLf-23UDZ-9GMSS>

|                |     |       |
|----------------|-----|-------|
| 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 |

**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 março de 2025.** (Mariselma Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

v

Certidão de ato praticado protocolo nº: 420114

Controle:



Página: 0005/0005



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



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

