



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

150.140

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

CNM: 111484.2.0150140-14

Guarulhos, 03 de março de 2022.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 188 (em construção), localizado no 18º andar da TORRE 3, 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 à quadra gramada e área permeável), pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se uma área permeável), 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).

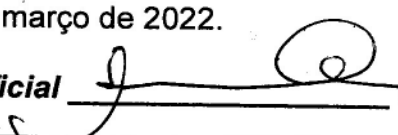
**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 111.40.93.0001.00.000 – área maior.

**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, 03 de março de 2022.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho  
Substituta do Oficial

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n. 373.231, de 22 de fevereiro de 2.022.

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,

- continua no verso -

R7

50575252495655  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SADN7-FERDU-M2L4F-KQCVE>

M.139.716 / AP.188 - TORRE 3 - 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  
**150.140**

ficha  
**01**

verso

CNM: 111484.2.0150140-14

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."

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho  
Substituta do Oficial

**Selo digital:** 1114843E1000000044842822W

Guarulhos, 03 de março de 2022.

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

Prenotação n. 373.231, de 22 de fevereiro de 2.022.

**Av.2 – TRANSPORTE – HIPOTECA:** Consta no R.10 da matrícula n. 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\$41.943.763,59**, pagável na forma do título.

**Selo digital:** 1114843E1000000044843022B

Ana Lucia de Oliveira Carvalho  
Substituta do Oficial

Guarulhos, 03 de março de 2022.

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

Prenotação n. 373.231, de 22 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 07/02/2022, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

**Selo digital:** 111484331000000044843122V

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho  
Substituta do Oficial

Guarulhos, 03 de março de 2022.

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

Prenotação n. 373.231, de 22 de fevereiro de 2.022.

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

.- continua na ficha 02 -.

50575252495655  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SADN7-FERDU-M2L4F-KQCVE>



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

nº 11148.4

CNM: 111484.2.0150140-14

Guarulhos, 03 de março de 2022.

matrícula  
150.140

ficha  
02

o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$230.000,00** (duzentos e trinta mil reais) para **LUCAS DE ARRUDA ROCHA**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG. 54.435.592-1-SSP/SP, CPF/MF. 463.672.948-05, residente na Rua Espirito Santo Dourado, n. 305, Jardim Marilena, nesta cidade  
**Selo digital:** 111484321000000044843222V  
Guarulhos, 03 de março de 2022.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho  
Substituta do Oficial

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

Prenotação n. 373.231, de 22 de fevereiro de 2.022.

**R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.3, o proprietário (**LUCAS DE ARRUDA ROCHA**, 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\$183.400,00** (cento e oitenta e três mil e quatrocentos reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.301,40 vencendo-se a primeira delas em 07/03/2022, 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\$232.000,00.**

**Selo digital:** 111484321000000044843522P  
Guarulhos, 03 de março de 2022.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho  
Substituta do Oficial

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

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

.- continua no verso -.

R7

50575252495655  
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SADN7-FERDU-M2L4F-KQCVE



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

150.140

ficha

02

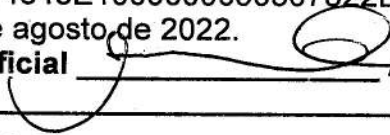
verso

CNM: 111484.2.0150140-14

*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 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: 1114843E1000000050307322L

Guarulhos, 02 de agosto de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 396.609, de 29 de agosto 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.21 e do R.22 da matrícula nº 139.716, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº **150.140**, do condomínio denominado **“PIN INTERNACIONAL GUARULHOS”**, referindo-se ao **apartamento nº 188 da Torre 3, já concluído**, recebendo o respectivo **prédio o nº 1.520 da Avenida Rotary.**

Selo digital: 111484311000000066682623C

Selo digital: 111484331000000066723823E

Guarulhos, 10 de outubro de 2023.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 433.639, de 25 de julho 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°00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 25/07/2025 sob nº 433.639, notifiquei o fiduciante (LUCAS DE ARRUDA ROCHA - qualificado no R.4) 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 24/10/2025. O aperfeiçoamento do

"continua na ficha 3"

50575252495655 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SADN7-FERDU-M2L4F-KQCVE

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

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula

150.140

ficha

3

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0150140-14

Guarulhos, 25 de novembro de 2025.

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: 111484331000000100798225J

Guarulhos, 25 de novembro de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

R7

50575252495655

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SADN7-FERDU-M2L4F-KQCVE>



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

**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, 25 de novembro de 2025.** (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-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

Certidão de ato praticado protocolo nº: 433639

Controle:



1387820

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:

1114843C3000000100798425V

50575252495655  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SADN7-FERDU-M2L4F-KQCVE>



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

