



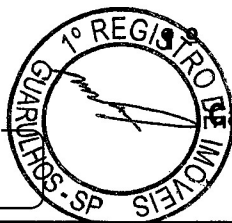
Valide aqui
este documento

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: 111484.2.0151357-49

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

matrícula

151.357

ficha

01

Guarulhos, 17 de Agosto de 2021

M.142.558 / AP.02- BLOC003-RESERVA TARUMÃ

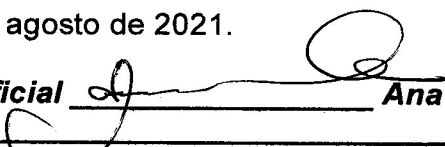
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 02 (**em construção**), localizado no térreo do BLOCO 03, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 42,097m², a área construída comum de 10,622m², perfazendo a área construída total de 52,719m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002107 no terreno (com 12.884,99m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 18,941m² 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 não possui direito ao uso de vaga de garagem.** Referido apartamento localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente (*de quem da entrada do bloco olha para o apartamento*) como apartamento de final "3" e com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*), pelo lado direito com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*), com o apartamento de final "1" e com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*); e nos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se a área de circulação*).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.10.30.0001.00.000- área maior.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF. nº09.625.762/0001-58, com sede na Rua Boa Vista, n.280, Pavimentos 08 e 09, Centro, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.6 (de 04/01/2.021 - incorporação) da matrícula nº 142.558, desta Serventia.

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

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

Prenotação n.363.899, de 26 de julho de 2.021.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.12 da matrícula nº 142.558, 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\$13.678.905,83**, pagável na forma do título.
Selo digital: 1114843E10000000378073216

- 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: 111484.2.0151357-49

matrícula

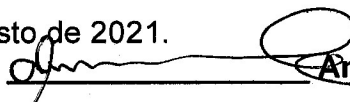
151.357

ficha

01

verso

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

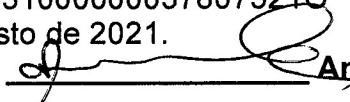
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.363.899, de 26 de julho de 2.021.

Av.2 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular, (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 30/06/2021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 1114843310000000378075210

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

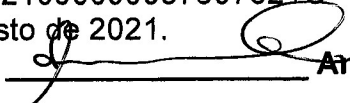
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.363.899, de 26 de julho de 2.021.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$140.063,24** (cento e quarenta mil, sessenta e três reais e vinte e quatro centavos) para **RAFAEL ALEXSANDER DE SOUSA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de vendas, RG.55102733-2-SSP/SP, CPF/MF.542.574.498-61, residente na Rua Eponina Viana Credidio, n.11, Fazenda Aricanduva, em São Paulo/SP..

Selo digital: 1114843210000000378076210

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.363.899, de 26 de julho de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (RAFAEL ALEXSANDER DE SOUSA, 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\$74.354,60** (setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$430,58, vencendo-se a primeira delas em 02/08/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,2500% e efetiva de 5,3781% 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\$160.000,00.**

Selo digital: 111484321000000037807721M

.- 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

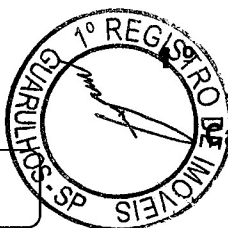
LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

151.357

ficha

02



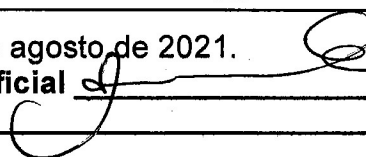
REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0151357-49

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 17 de Agosto de 2021

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

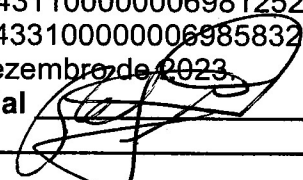
Prenotação nº 400.510, de 23 de novembro de 2023.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção e a instituição e especificação do condomínio, objetos da Av.14 e do R.15 da matrícula nº 142.558, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 151.357, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", referindo-se ao apartamento nº 02 do Bloco 03, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 111484311000000069812523K

Selo digital: 1114843310000000698583236

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

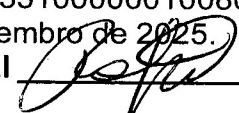
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.938, de 10 de março de 2025.

Av.6 - 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 10/03/2025 sob nº 425.938, notifiquei o fiduciante (RAFAEL ALEXSANDER DE SOUSA - qualificado no R.3) 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 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: 111484331000000100800725Y

Guarulhos, 25 de novembro de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

R7

50575452565452

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HRDCZ-LEC25-CZ99U-5VPQ9>



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: 425938

Controle:



1387814

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

1114843C3000000100800925A

50575452565452

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HRDCZ-LEC25-CZ99U-5VPQ9>