



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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

151.366

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0151366-22

Guarulhos, 21 de setembro de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 13 (em construção), localizado no 1º andar 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 anterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 03 em relação à parte da garagem coletiva); pelo lado direito com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos), com o apartamento de final "4" e com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se área de circulação); e nos fundos com o apartamento de final "2" e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.10.30.0001.00.000 - área maior.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF. nº 09.625.762/0001-58, 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, 21 de setembro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.365.828, de 04 de setembro 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

.- continua no verso -.

5057565535349

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MXR-PH8XE-CRDTM-Q22QL>

M.142.558 / AP.13 - BLOCO 03 - RESERVA TARUMÃ

R7

Página: 0001/0005

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



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 Sanchez de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0151366-22

matrícula

151.366

ficha

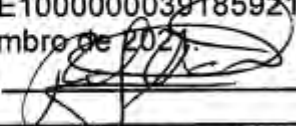
01

verso

garantia da dívida no valor de **R\$13.678.905,83**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000039185921J

Guarulhos, 21 de setembro de 2021.

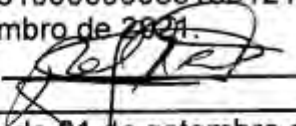
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.365.828, de 01 de setembro 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 16/08/2021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000039186121K

Guarulhos, 21 de setembro de 2021.

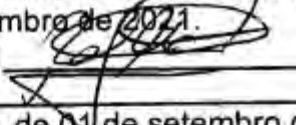
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.365.828, de 01 de setembro 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\$143.343,47** (cento e quarenta e três mil, trezentos e quarenta e três reais e quarenta e sete centavos) para **RAFAEL OLIVIERA DE ANDRADE**, brasileiro, solteiro, maior, secretário, RG.493493979-SSP/SP, CPF/MF.417.100.818-21, residente na Rua Doutor Benedito Tolosa, n.860, Parque Bristol, em São Paulo/SP. Do preço acima, a quantia de R\$3.118,84 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Selo digital: 111484321000000039186321I

Guarulhos, 21 de setembro de 2021.

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

Prenotação n.365.828, de 01 de setembro de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (RAFAEL OLIVEIRA DE ANDRADE, 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\$72.823,28** (setenta e dois mil, oitocentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$395,80 vencendo-se a primeira delas em 17/09/2021, e as demais no

.- 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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNSM: 111484.2.0151366-22

Guarulhos, 21 de setembro de 2021

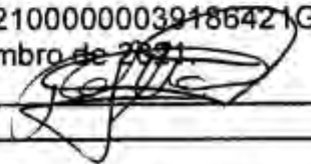
matrícula
151.366

ficha
02

mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 4,7500% e efetiva de 4,8547% 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: 111484321000000039186421G

Guarulhos, 21 de setembro de 2021.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

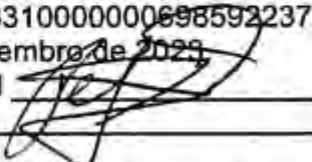
Prenotação nº 400.510, de 23 de novembro de 2023.

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 151.366, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", referindo-se ao apartamento nº 13 do Bloco 03, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 111484311000000069813423L

Selo digital: 1114843310000000698592237

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.937, 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 425.937, notifiquei o fiduciante (RAFAEL OLIVEIRA DE ANDRADE - 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 28/01/2026. 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**

"continua no verso"

R7

5057565535349

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MXR-PH8XE-CRDTM-Q22QL>



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: 111484.2.0151366-22

matrícula
151.366

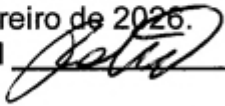
ficha
2

verso

registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.”

Selo digital: 111484331000000104026926I

Guarulhos, 03 de fevereiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

5057565535349

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MXR-PH8XE-CRDTM-Q22QL>



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 Sanchez 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, 04 de fevereiro 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: 425937

Controle:



1410492

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1114843C30000001040271260

5057565535349

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MXR-PH8XE-CRDTM-Q22QL>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

