



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
153.193

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0153193-70

Guarulhos, 28 de março de 2022

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 102 (em construção), localizado no 1º andar do **BLOCO 03**, do condomínio denominado "**RESERVA AMANTIKIR**", situado na Rua Turvolândia, com a **área construída privativa de 42,100m²**, a **área construída comum de 10,588m²**, perfazendo a **área construída total de 52,688m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,002107** no terreno (com 12.684,47m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 18,550m² 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) com o 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 o recuo do Bloco 03 em relação ao Bloco 02); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 03 em relação à parte da garagem coletiva).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.10.30.0001.00.000 – área maior.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no 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.5 (de 30/08/2.021 - incorporação) da matrícula nº 142.557, desta Serventia.

Guarulhos, 28 de março de 2022.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.373.823, de 11 de março de 2.022.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.11 da matrícula nº 142.557, 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

.- continua no verso -.

R7

51485050525555

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8T5U-9K6Y6-XL9T2-EY59A>

M.142.557 / AP.102 – BLOCO 03 – RESERVA AMANTIKIR

v

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 Sanches de Almeida - Oficial

matrícula

153.193

ficha

01

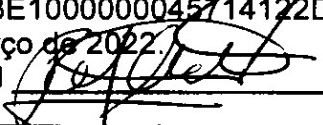
verso

CNM: 111484.2.0153193-70

sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de **R\$32.352.000,00**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000045714122D

Guarulhos, 28 de março de 2022.

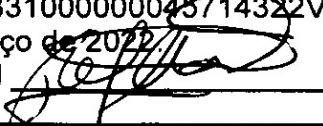
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.373.823, de 11 de março de 2.022.

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 24/02/2022, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000045714322V

Guarulhos, 28 de março de 2022.

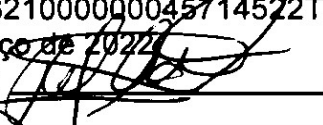
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação n.373.823, de 11 de março de 2.022.

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\$164.650,47** (cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos) para **ELIANE BARBOSA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG. 416785372-SSP/SP, CPF/MF. 314.032.978-43, residente na Rua Gruta Azul, n. 228, Água Azul, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$5.172,96 foi paga mediante saque do FGTS da adquirente.

Selo digital: 111484321000000045714522T

Guarulhos, 28 de março de 2022.

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

Prenotação n.373.823, de 11 de março de 2.022.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (ELIANE BARBOSA DOS SANTOS, já qualificada) **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\$93.899,02** (noventa e três mil, oitocentos e noventa e nove reais e dois centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$504,31 vencendo-se a primeira delas em 25/03/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 4,5000% e efetiva

.- continua na ficha 02 -.

51485050525555

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8T5U-9K6Y6-XL9T2-EY59A>



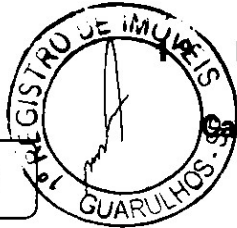
Valide aqui
este documento

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: 111484.2.0153193-70

matrícula
153.193

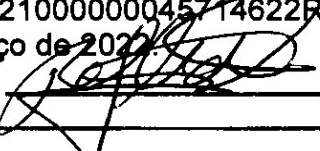
ficha
02

Guarulhos, 28 de março de 2022

de 4,5939% 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\$170.000,00.

Selo digital: 111484321000000045714622R

Guarulhos, 28 de março de 2022

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

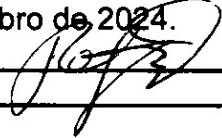
Prenotação nº 416.364, de 02 de setembro de 2024.

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.13 e do R.14 da matrícula nº 142.557, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 153.193 do condomínio denominado "RESERVA AMANTIKIR", referindo-se ao apartamento nº 102 do Bloco 3, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 867 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 1114843110000000810018241

Selo digital: 111484331000000081047524P

Guarulhos, 10 de setembro de 2024.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.359, de 26 de fevereiro 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 26/02/2025 sob nº 425.359, notifiquei a fiduciante (ELIANE BARBOSA DOS SANTOS - qualificada no R.3) para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que a 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 22/09/2025. 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: 111484331000000099310525G

"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

matrícula
153.193

ficha
2

CNM: 111484.2.0153193-70

verso

Guarulhos, 28 de outubro de 2025.
Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

51485050525555

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8T5U-9K6Y6-XL9T2-EY59A>



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, 28 de outubro 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: 425359

Controle:



1377217

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:

1114843C30000000993107255

51485050525555

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8T5U-9K6Y6-XL9T2-EY59A>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

