



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

CNM: 111484.2.0151483-59

matrícula

151.483

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 18 de outubro de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 158 (em construção), localizado no 15ª andar do BLOCO 03, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 44,177m², a área construída comum de 11,147m², perfazendo a área construída total de 55,324m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002211 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 19,877m² 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 direito do bloco e confronta pela frente (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); pelo lado direito com o apartamento de final "7" com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (vão de claridade, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos); 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. 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, 18 de outubro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº366.422, de 16 de setembro de 2021.

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: 1114843E1000000040175421C

.- continua no verso -.

R7

M.142.558 / AP.158 - BLOCO 03 - RESERVA TARUMÃ

V

50575653495657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34ZV4-YRZGD-UMLV6-5XK5K>



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: 111484.2.0151483-59

matrícula

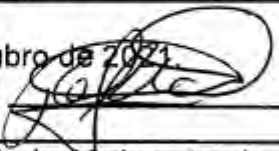
151.483

ficha

01

verso

Guarulhos, 18 de outubro de 2021.

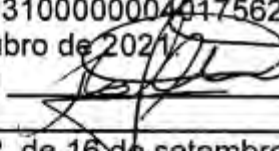
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº366.422, de 16 de setembro de 2021.

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 09/09/2021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000040175621U

Guarulhos, 18 de outubro de 2021.

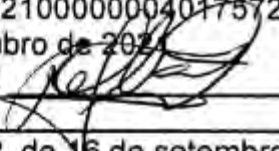
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº366.422, de 16 de setembro de 2021.

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\$164.207,00** (cento e sessenta e quatro mil e duzentos e sete reais) para **1)- REGINALDO SANTOS LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, embalador, RG.657130424-SSP/SP, CPF/MF.866.889.605-91, residente na Rua Comendador João Torquato Lazzarini, n.250, Vila Nova Bonsucesso, nesta Cidade; e **2)- EDSON AZERIAS DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, embalador, RG.383690584-SSP/SP, CPF/MF.534.385.138-03, residente na Rua Jaguarari, nº 100, Vila Nova Bonsucesso, nesta Cidade.

Selo digital: 111484321000000040175721U

Guarulhos, 18 de outubro de 2021.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº366.422, de 16 de setembro de 2021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (1- REGINALDO SANTOS LIMA e 2- EDSON AZERIAS DOS SANTOS, 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\$130.400,00** (cento e trinta mil e quatrocentos reais) a ser paga em 333 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$912,06 vencendo-se a primeira delas em 11/10/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,5000%

.- continua na ficha 02 -.

50575653495657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34ZV4-YRZGD-UMLV6-5XK5K>



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

CNM: 111484.2.0151483-59

matrícula

151.483

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

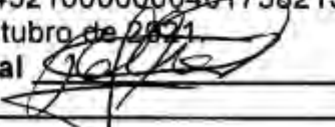
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de outubro de 2021

e efetiva de 6,6971% 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\$163.000,00.

Selo digital: 111484321000000040175821S

Guarulhos, 18 de outubro de 2021

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

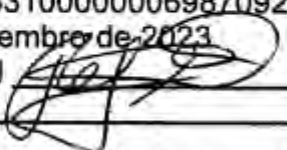
Prenotação nº 400.510, de 23 de novembro de 2023.

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 151.483, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", referindo-se ao apartamento nº 158 do Bloco 03, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 111484311000000069825223L

Selo digital: 111484331000000069870923Y

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.611, de 28 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 28/02/2025 sob nº 425.611, notifiquei os fiduciários (REGINALDO SANTOS LIMA e EDSON AZERIAS DOS SANTOS - qualificados no R.3) 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 fiduciários tenham 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 14/01/2026. 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 registro de que trata o § 7º do art. 26**

"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 Sanchez de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0151483-59

matrícula

151.483

ficha

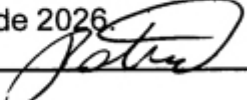
2

verso

desta Lei."

Selo digital: 111484331000000103747426I

Guarulhos, 28 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50575653495657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34ZV4-YRZGD-UMLV6-5XK5K>



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, 29 de janeiro de 2026. (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\$	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: 425611

Controle:



1407922

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:

1114843C3000000103747626U

50575653495657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34ZV4-YRZGD-UMLV6-5XK5K>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

