



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

151.178

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS  
CNM: 111484.2.0151178-04  
nº 11148-4

Guarulhos, 11 de Agosto de 2021

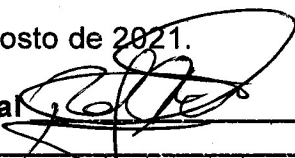
**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 157 (em construção), localizado no 15º andar do BLOCO 01, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 42,097m², a área construída comum de 10,622m², perfazendo a área construída total de 52,719m², correspondendo-lhe 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 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) e com o apartamento de final "6", pelo lado direito com a área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 01 em relação ao Bloco 02), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação), com o apartamento de final "8" e com área comum do condomínio (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, 11 de agosto de 2021.

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

Prenotação n.363.678, de 24 de julho de 2.021.

**Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA:** Consta no R.10 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\$13.667.868,68, pagável na forma do título.

**Selo digital:** 1114843E1000000037568621Q

.- continua no verso -.

R7

M.142.558 / AP.157 - BLOCO01-RESERVA TARUMÃ

50575648535055  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HRYH-MRSSE-M238F-B3VXS>



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

151.178

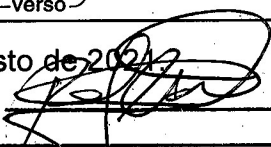
ficha

01

verso

CNM: 111484.2.0151178-04

Guarulhos, 11 de agosto de 2021.

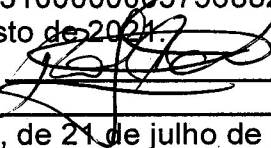
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.363.678, de 21 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: 1114843310000000375688218

Guarulhos, 11 de agosto de 2021.

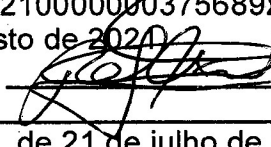
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.363.678, de 21 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\$141.242,93** (cento e quarenta e um mil, duzentos e quarenta e dois reais e noventa e três centavos) para **ROMULO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, ajudante de motorista, RG.47053381-X-SSP/SP, CPF/MF.444.599.238-07, residente na Vila Marinho, n.41, Jardim Presidente Dutra, nesta Cidade.

Selo digital: 1114843210000000375689218

Guarulhos, 11 de agosto de 2021.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n.363.678, de 21 de julho de 2.021.

**R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (ROMULO DA SILVA, 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\$103.626,69** (cento e três mil, seiscentos e vinte e seis reais e sessenta e nove centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de **R\$611,27**, vencendo-se a primeira delas em 04/08/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407% 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: 111484321000000037569021P

.- continua na ficha 02 -.

50575648535055

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HRYH-MRSSE-M238F-B3VXS>

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

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

matrícula

151.178

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS  
CNM: 111484.2.0151178-04  
nº 11148-4

Guarulhos, 11 de Agosto de 2021

Guarulhos, 11 de agosto 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 151.178, do condomínio denominado "**RESERVA TARUMÃ**", referindo-se ao apartamento nº 157 do Bloco 01, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 1114843110000000697942239

Selo digital: 111484331000000069840423E

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho  
Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 435.718, de 01 de setembro 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 01/09/2025 sob nº 435.718, notifiquei o fiduciante (ROMULO DA SILVA - 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 08/01/2026. 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 desta Lei.**"

Selo digital: 111484331000000103482026Q

Guarulhos, 22 de janeiro de 2026.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

R7

50575648535055

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HRYH-MRSSE-M238F-B3VXS>



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, 23 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: 435718

Controle:



1404999

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:

1114843C30000001034822262

50575648535055

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HRYH-MRSSE-M238F-B3VXS>