



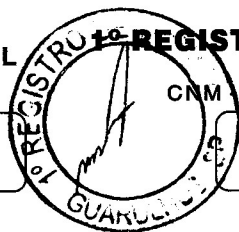
Valide aqui
este documento

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

matrícula

ficha

CNM CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

151.373

01

CNM: 111484.2.0151373-98.98

Guarulhos, 10 de outubro de 2023.

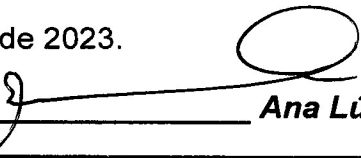
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 22 (em construção), localizado no 2º andar do **BLOCO 03**, do condomínio denominado "**RESERVA TARUMÃ**", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 42,097m², a área construída comum de 10,622m², perfazendo a área construída total de 52,719m², correspondendo-lhe 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 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 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. 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, 10 de outubro de 2023.

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

Prenotação nº 397.561 de 18 de setembro de 2.023.

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: 1114843E1000000066842923M

.- continua no verso -.

R7

Página: 0001/0004

51404051534957

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLUPA-6GYHF-PD384-XYW27>

M.142.558 / AP.22 - BLOCO 03 - RESERVA TARUMÃ

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

151.373

ficha

01

verso

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

(CNM: 111484.2.0151373-983)

Guarulhos, 10 de outubro de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 397.561 de 18 de setembro de 2.023.

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 25/08/2023, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000066843123N

Guarulhos, 10 de outubro de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 397.561 de 18 de setembro de 2.023.

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\$200.692,51** (duzentos mil, seiscentos e noventa e dois reais e cinquenta e um centavos) para **FRANCISCO JÚNIOR ALVES DE ASSIS**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG.45.023.742-4-SSP/SP, CPF/MF.377.940.128-21, residente na Rua Araruna, nº10, Jardim Bom Clima, nesta Cidade.

Selo digital: 111484321000000066843223N

Guarulhos, 10 de outubro de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 397.561 de 18 de setembro de 2.023.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (FRANCISCO JÚNIOR ALVES DE ASSIS, 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\$128.000,00** (cento e vinte e oito mil reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$674,16, vencendo-se a primeira delas em 02/10/2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939% ao ano e 0,3743% nominal mensal e 0,3750% efetiva mensal, 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: 111484321000000066843323L

.- continua na ficha 02 -.

51404051534057

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLUPA-6GYHF-PD384-XYW27>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

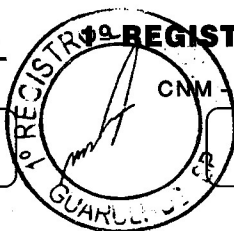
LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula

151.373

ficha

02



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0151373-988

Guarulhos, 10 de outubro de 2023.

Guarulhos, 10 de outubro de 2023.

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 151.373, do condomínio denominado "**RESERVA TARUMÃ**", referindo-se ao apartamento nº 22 do Bloco 03, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 111484311000000069814123Q

Selo digital: 111484331000000069859923T

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.929, 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 425.929, notifiquei o fiduciante (FRANCISCO JUNIOR ALVES DE ASSIS - 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 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 02/03/2026. 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: 111484331000000106356626B

Guarulhos, 17 de março de 2026

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

R7

Página: 0003/0004

51404051534057

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLUPA-6GYHF-PD384-XYW27>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

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, 18 de março 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: 425929

Controle:



1426450

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:

1114843C3000000106356826N

514843C3000000106356826N

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLUPA-6GYHF-PD384-XYW27>