



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

153.279

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0153279-06

Guarulhos, 05 de outubro de 2022.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1108 (em construção), localizado no 11º andar do BLOCO 03, do condomínio denominado "RESERVA AMANTIKIR", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 44,180m², a área construída comum de 11,619m², perfazendo a área construída total de 55,799m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002312 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 33,856m² 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 possui o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada. 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" e 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).

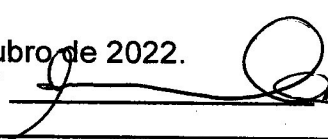
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.10.30.0001.00.000- área maior.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, 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.

Selo digital:

Guarulhos, 05 de outubro de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.381.898, de 20 de setembro 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 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: 1114843E1000000052584622W

.- continua no verso -.

R7

51485351505457

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQZ-BGBTR-RUV5U-PD5Y5>

M.142.557 / AP.1108-BLOCO 03-RESERVA AMANTIKIR

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

153.279

ficha

01

-verso-

CNM: 111484.2.0153279-06

Guarulhos, 05 de outubro de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.381.898, de 20 de setembro 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 12/09/2022, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000052584822E

Guarulhos, 05 de outubro de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.381.898, de 20 de setembro 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\$219.414,73** (duzentos e dezenove mil, quatrocentos e catorze reais e setenta e três centavos) para **TARCENILDO LUIZ DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG.30041769-SSP/SP, CPF/MF.295.072.708-50, residente na Rua Canario, n. 231, Cs 02, Jardim Pinheiro, Arujá/SP. Do preço acima, a quantia de R\$8.276,32 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Selo digital: 111484321000000052585022V

Guarulhos, 05 de outubro de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.381.898, de 20 de setembro de 2.022.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (TARCENILDO LUIZ DA ROCHA, 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\$174.814,34** (cento e setenta e quatro mil, oitocentos e catorze reais e trinta e quatro centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.184,74 vencendo-se a primeira delas em 13/10/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e

.- continua na ficha 02 -.

51485351505457

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQZ-BGBTR-RUV5U-PD5Y5>



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

153.279

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0153279-06

Guarulhos, 05 de outubro de 2022.

condições. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$225.000,00.

Selo digital: 111484321000000052585122T

Guarulhos, 05 de outubro de 2022.

Substituta do Oficial Aña Lúcia de Oliveira Carvalho.

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 153.279 do condomínio denominado "RESERVA AMANTIKIR", referindo-se ao apartamento nº 1108 do Bloco 3, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 867 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 1114843110000000810104248

Selo digital: 111484331000000081056124W

Guarulhos, 10 de setembro de 2024.

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.288, de 25 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 25/02/2025 sob nº 425.288, notifiquei o fiduciante (TARCENILDO LUIZ DA ROCHA - 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 11/09/2025. 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: 111484331000000103741026W

Guarulhos, 28 de janeiro de 2026.

"continua no verso"

R7

51485351505457

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQZ-BGBTR-RUV5U-PD5Y5>



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: 111484.2.0153279-06

matrícula

153.279

ficha

2

verso

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

51485351505457

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQZ-BGBTR-RUV5U-PD5Y5>



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, 29 de janeiro de 2026.** (Manuel Sanches de Almeida-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: 425288

Controle:



1407888

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:

1114843C30000001037412268

51485351505457
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKQZ-BGBTR-RUV5U-PD5Y5>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

