



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



REGISTRO DE IMÓVEIS

DCNM: 111484.2.0151245-94\$

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 17 de Agosto de 2021

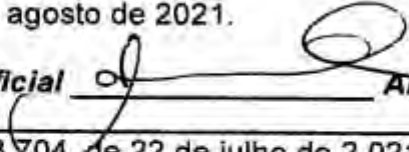
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 52 (em construção), localizado no 5º andar do BLOCO 02, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 42,097m², a área construída comum de 10,622m², perfazendo a área construída total de 52,719m², correspondendo-lhe a 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 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 02 em relação ao Bloco 01), 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. nº09.625.762/0001-58, 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, 17 de agosto de 2021.

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

Prenotação nº363.704, de 22 de julho de 2.021.

Av.1 - TRANSPORTE - HIPOTECA: Consta no R.11 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\$13.657.373,20, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000037817621Y

.- continua no verso -.

M.142.558 / AP.52 - BLOCO 02-RESERVA TARUMÃ

V

R7

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BN9KN-M3PB4-DCJUQ-A9SYD>

50575556485155



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: 111484.2.0151245-94

matrícula

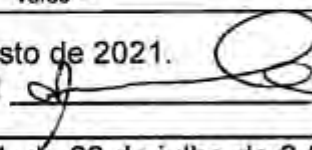
151.245

ficha

01

verso

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

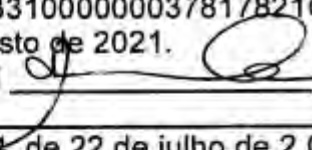
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº363.704, de 22 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 31/05/2.021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000037817821G

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

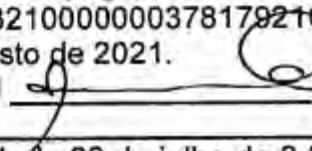
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº363.704, de 22 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\$155.124,79** (cento e cinquenta e cinco mil, cento e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos) para **LUIS VINICIUS DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, fiscal de loja, RG.58490601-8-SSP/SP, CPF/MF.100.832.979-79, residente na Estrada da Água Chata, n.3.009, BI 35 A 202, Água Chata, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$375,53 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Selo digital: 111484321000000037817921G

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº363.704, de 22 de julho de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (LUIS VINICIUS DOS SANTOS, 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\$124.099,83** (cento e vinte e quatro mil, noventa e nove reais e oitenta e três centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$688,12 vencendo-se a primeira delas em 01/07/2.021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições. O valor

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0005

50575556485155

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BN9KN-M3PB4-DCJUQ-A9SYD>

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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS

DCNM: 111484.2.0151245-94\$

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 17 de Agosto de 2021

matrícula 151.245

ficha 02

atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$160.000,00.

Selo digital: 111484321000000037818021X

Guarulhos, 17 de agosto de 2021.

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 151.245, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", referindo-se ao apartamento nº 52 do Bloco 02, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 111484311000000069801223T

Selo digital: 111484331000000069847123D

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.947, 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 425.947, notifiquei o fiduciante (LUIS VINICIUS DOS SANTOS - qualificado 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 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 05/12/2025. 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: 1114843310000001028012261

Guarulhos, 09 de janeiro de 2026.

"continua no verso"

R7

50575556485155

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BN9KN-M3PB4-DCJUQ-A9SYD>



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: 111484.2.0151245-94

matrícula
151.245

ficha
2

verso

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

50575556485155

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BN9KN-M3PB4-DCJUQ-A9SYD>

v

50575556485155

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BN9KN-M3PB4-DCJUQ-A9SYD>



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, 12 de janeiro de 2026.** (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-Substituta do Oficial).

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: 425947

Controle:



1401079

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:

1114843C3000000102801426D