



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

CNM: 111484.2.0151088-80

matrícula

151.088

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 17 de setembro de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 45 (**em construção**), localizado no 4ª andar do BLOCO 01, 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 anterior 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 (*onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 01 em relação à parte da garagem coletiva*); pelo lado direito com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*) e com o apartamento de final “6”; pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos, poço do elevador e vão de claridade*); e nos fundos com área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos*).

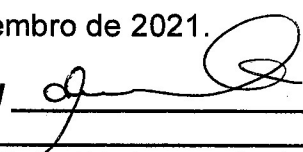
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.10.30.0001.00.000– área maior.

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, 17 de setembro de 2021.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituta do Oficial

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

Prenotação n. 365.379, de 24 de agosto 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

.- continua no verso -.

R7

50575648505251
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GVJWD-ZE4MP-UZ2RK-T8YJE>

M.142.558 / AP.45 – BLOCO 01–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



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: 111484.2.0151088-80

matrícula

151.088

ficha

01

verso

garantia da dívida no valor de **R\$13.667.868,68**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000039016921X

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta do Oficial

Guarulhos, 17 de setembro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n. 365.379, de 24 de agosto 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 10/08/2.021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000039017121Y

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta do Oficial

Guarulhos, 17 de setembro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n. 365.379, de 24 de agosto 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\$157.839,90** (cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e trinta e nove reais e noventa centavos) para **RENATA DE JESUS AUGUSTO RAMOS**, brasileira, solteira, maior, fiscal, RG.40345993X-SSP/SP, CPF/MF.362.462.608-61, residente na Rua Brasilândia, n. 282, Vila Bremen, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$19.397,15 foi paga mediante saque do FGTS da adquirente.

Selo digital: 111484321000000039017221Y

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho

Substituta do Oficial

Guarulhos, 17 de setembro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n. 365.379, de 24 de agosto de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (RENATA DE JESUS AUGUSTO RAMOS, já qualificada) **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\$108.422,25** (cento e oito mil, quatrocentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$586,43 vencendo-se a primeira delas em 10/09/2.021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de

.- continua na ficha 02 -.



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

CNM: 111484.2.0151088-80

matrícula

151.088

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 17 de setembro de 2021

4,7500% e efetiva de 4,8547% 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: 111484321000000039017321W

Guarulhos, 17 de setembro de 2021

Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituta 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 151.088, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", referindo-se ao apartamento nº 45 do Bloco 01, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 111484311000000069785223A

Selo digital: 111484331000000069831423F

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.822, de 07 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 07/03/2025 sob nº 425.822, notifiquei a fiduciante (RENATA DE JESUS AUGUSTO RAMOS - qualificada 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 a 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.**"

"continua no verso"

R7

Página: 0003/0005

50575648505251
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GVJWD-ZE4MP-UZ2RK-T8YJE>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

CNM: 111484.2.0151088-80

matrícula

151.088

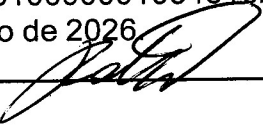
ficha

2

verso

Selo digital: 111484331000000103431626P

Guarulhos, 21 de janeiro de 2026

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50575648505251

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GVJWD-ZE4MP-UZ2RK-T8YJE>



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, 22 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: 425822

Controle:



1404642

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:

1114843C30000001034318261

50575648505251
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GVJWD-ZE4MP-UZ2RK-T8YJE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

