



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

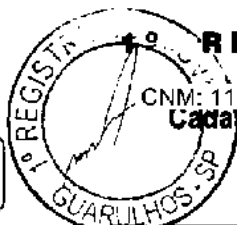
LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

153.301

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0153301-37

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.

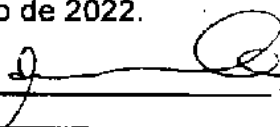
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1406 (em construção), localizado no 14º andar do BLOCO 03, do condomínio denominado "RESERVA AMANTIKIR", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 42,100m², a área construída comum de 11,096m², perfazendo a área construída total de 53,196m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002208 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 32,940m² 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 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 uma área verde); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se uma área verde); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos), com o apartamento de final "5" e com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); e nos fundos com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos) e com o apartamento de final "7".

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.

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.382.167, de 26 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

.- continua no verso -.

R7

Página: 0001/0005

50575757504954

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XF4AU-FBQ34-HZAV9-UCAZX>

M.142.557 / AP.1406-BLOCO 03-RESERVA AMANTIKIR

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: 111484.2.0153301-37

matrícula
153.301

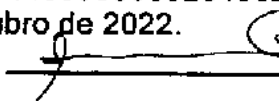
ficha
01

verso

garantia da dívida no valor de **R\$32.352.000,00**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E10000000528435224

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.

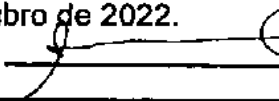
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.382.167, de 26 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 22/09/2022, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000052843722M

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.

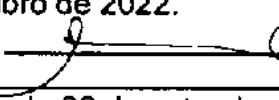
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.382.167, de 26 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\$219.046,31** (duzentos e dezenove mil, quarenta e seis reais e trinta e um centavos) para **1- LUCAS MANSO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG.40400344-SSP/AL, CPF/MF.129.099.624-58; e **2- NADIR ELLEN ALMEIDA COSTA**, brasileira, solteira, maior, estagiária, RG.41271491-SSP/AL, CPF/MF.081.454.634-08, ambos residentes na Passagem Antonio Nunes da Silva, n.31, Jardim Santa Rita, nesta cidade.

Selo digital: 111484321000000052843822M

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.

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

Prenotação n.382.167, de 26 de setembro de 2.022.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (1- LUCAS MANSO DA SILVA; e 2- NADIR ELLEN ALMEIDA COSTA, já qualificados) **ALIENARAM 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\$167.250,29** (cento e sessenta e sete mil, duzentos e cinquenta reais e vinte e nove centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.052,53, vencendo-se a primeira delas em 23/10/2022, e as demais no mesmo dia dos

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0005

50575757504954

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XF4AU-FBQ34-HZAV9-UCAZX>

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

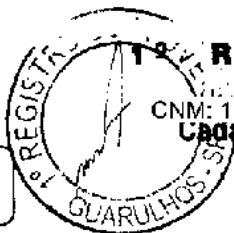
LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

153.301

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0153301-37

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.

meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677% 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\$210.000,00.

Selo digital: 111484321000000052843922K

Guarulhos, 13 de outubro de 2022.

Substituta do Oficial Ana 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 153.301 do condomínio denominado "RESERVA AMANTIKIR", referindo-se ao apartamento nº 1406 do Bloco 3, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 867 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 1114843110000000810126242

Selo digital: 111484331000000081058324Q

Guarulhos, 10 de setembro de 2024.

Substituto do Oficial Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 423.377, de 16 de janeiro 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 16/01/2025 sob nº 423.377, notifiquei os fiduciários (LUCAS MANSO DA SILVA e NADIR ELLEN ALMEIDA COSTA - qualificados no R.3) para satisfazerem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que os fiduciários tenham purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária do imposto de transmissão intervivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 24/07/2025. 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**

"continua no verso"

R7

Página: 0003/0005

50575757504954
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XF4AU-FBQ34-HZAV9-UCAZX>

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





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

matricula
153.301

ficha
2

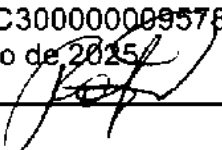
CNM: 111484.2.0153301-37

verso

desta Lei."

Selo digital: 1114843C3000000095784525I

Guarulhos, 15 de agosto de 2025

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50575757504954

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XF4AU-FBQ34-HZAV9-UCAZX>

v



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, 15 de agosto de 2025. (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\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP.....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	2,21
Ao Min. Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 423377

Controle:



1353801

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:

1114843C3000000095784525I

50575757504954
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XF4AU-FBQ34-HZAV9-UCAZX>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

