



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

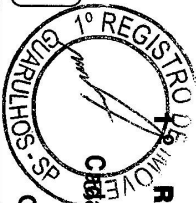
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula
151.377

ficha
01



Registro Nacional de Serventia - CNS
CNPJ: 11.148.420/151377-86
Guarulhos, 13 de setembro de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 26 (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 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 03 em relação à área de lazer); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); 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, 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 04/01/2021 - incorporação) da matrícula nº 142.558, desta Serventia.

Guarulhos, 13 de setembro de 2021.

Paul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº365.369, de 24 de agosto de 2021.
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

- continuação no verso -.

50575556565657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q86VP-QU4CP-F2C96-6XKU2>



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Valide aqui este documento



Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0151377-86

| | |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 151.377 | 01 |
| | verso |

da dívida no valor de **R\$13.678.905,83**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000038748221Y

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Guarulhos, 13 de setembro de 2021

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº365.369, de 24 de agosto de 2021.

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 06/08/2021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000038748321I

Raul Lima de Almeida Junior

Guarulhos, 13 de setembro de 2021

Substituto do Oficial

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº365.369, de 24 de agosto de 2021.

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\$149.554,43** (cento e quarenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e três centavos) para **ALEXANDRE MANOEL DE OLIVEIRA**, brasileiro, mecânico, RG.381792110-SSP/SP, CPF/MF.326.978.068-06 e sua mulher **STEFANIE RODRIGUES DE OLIVEIRA**, brasileira, administradora, RG.568409838-SSP/SP, CPF/MF.465.056.628-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, residentes na Rua Tereza Ackel, n.504, Parque São Miguel, nesta cidade. Do preço acima, a quantia de R\$6.857,09 foi paga mediante saque do FGTS dos adquirentes.

Selo digital: 111484321000000038748421I

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Guarulhos, 13 de setembro de 2021

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº365.369, de 24 de agosto de 2021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, os proprietários (ALEXANDRE MANOEL DE OLIVEIRA e sua mulher STEFANIE RODRIGUES DE OLIVEIRA, 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

.- continua na ficha 02 -.

50575556565657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q86VP-QU4CP-F2C96-6XKU2>

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 Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
151.377

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNPJ: 11.148.432/0151377-86
Guarulhos, 13 de setembro de 2021

R\$115.629,34 (cento e quinze mil, seiscentos e vinte nove reais e trinta e quatro centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$638,93 vencendo-se a primeira delas em 10/09/2021, 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 atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$160.000,00.

Selo digital: 111484321000000038748521G
Guarulhos, 13 de setembro de 2021
Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto 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 151.377, do condomínio denominado "**RESERVA TARUMÃ**", referindo-se ao apartamento nº 26 do Bloco 03, já concluído, recebendo o respectivo prélio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 11148431100000006998145231
Selo digital: 1114843310000000699860323C
Guarulhos, 27 de dezembro de 2023
Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.841, de 07 de março de 2025.

Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade

do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., CNPJ/MF Nº00.360.305/0001-04**, vez que a seu requerimento, protocolado em 07/03/2025 sob nº 425.841, notifiquei os fiduciários (**ALEXANDRE MANOEL DE OLIVEIRA** e sua mulher **STEFANIE RODRIGUES DE OLIVEIRA** - 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 inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 05/12/2025. O aperfeiçoamento do procedimento executivo administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte da exequente (credora), da obrigação contida no artigo 27 da Lei 9.514/97, "**continua no verso**".

R7

50575556565657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q86VP-QU4CP-F2C96-6XKU2>



Valide aqui
este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

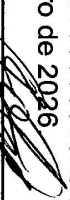
Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0151377-86

matrícula
151.377

ficha
2
verso

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: 111484331000000102945826C
Guarulhos, 13 de janeiro de 2026
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50575556565657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q86VP-QU4CP-F2C96-6XKU2>

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, 14 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: 425841

Controle:



1401813

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:

1114843C30000001029460267

50575556565657
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q86VP-QU4CP-F2C96-6XKU2>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

