



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

151.340

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0151340-03

Guarulhos, 01 de outubro de 2021

M.142.558 / AP.171 - BLOCO 02 - RESERVA TARUMÃ

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 171 (em construção), localizado no 17º andar do BLOCO 02, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 44,177m², a área construída comum de 11,656m², perfazendo a área construída total de 55,833m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002312 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 34,286m² 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 esquerdo 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 a área comum do condomínio (vão de claridade, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com o apartamento de final "2" e área comum do condomínio (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, 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, 01 de Outubro de 2021

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 366.417, de 16 de setembro de 2021.

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: 1114843E1000000039594221S

.- continua no verso -.

R7

51484957534949

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62BG3-N25GK-VE3UE-EDHLC>



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

matrícula

151.340

ficha

01

verso

CNM: 111484.2.0151340-03

Guarulhos, 01 de Outubro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 366.417, de 16 de setembro 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 15/06/2021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000039594421A

Guarulhos, 01 de Outubro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 366.417, de 16 de setembro 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\$174.164,45** (cento e setenta e quatro mil, cento e sessenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos) para **EDEJEFISON OLIVEIRA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG.42.492.182-0-SSP/SP, CPF/MF.421.636.448-98, residente na Rua Manga, n.129, Casa 1, Jardim Albertina, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$17.188,38 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Selo digital: 111484321000000039594521A

Guarulhos, 01 de Outubro de 2021.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 366.417, de 16 de setembro de 2021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (EDEJEFISON OLIVEIRA 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\$112.488,57** (cento e doze mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$756,46, vencendo-se a primeira delas em 20/07/2021, 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

- continua na ficha 02 -.

51484957534949

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62BG3-N25GK-VE3UE-EDHLC>



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

151.340

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0151340-03

Guarulhos, 01 de outubro de 2021

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\$190.000,00.

Selo digital: 1114843210000000395946218

Guarulhos, 01 de Outubro de 2021.

Substituto 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 151.340, do condomínio denominado "**RESERVA TARUMÃ**", referindo-se ao apartamento nº 171 do Bloco 02, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 1114843110000000698107231

Selo digital: 1114843310000000698566232

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 440.656, de 27 de novembro 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 27/11/2025 sob nº 440.656, notifiquei o fiduciante (EJEJEFISON OLIVEIRA DOS SANTOS - 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 24/04/2026. 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.**"

Selo digital: 11148433100000001085309269

Guarulhos, 08 de maio de 2026.

"continua no verso"

R7





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

151.340

ficha

2

verso

CNM: 111484.2.0151340-03

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

51484957534949

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62BG3-N25GK-VE3UE-EDHLC>

51484957534949

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62BG3-N25GK-VE3UE-EDHLC>



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, 11 de maio de 2026. (KTHELIN DA SILVA PINHEIRO-ESCREVENTE).

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: 440656

Controle:



1442775

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:

1114843C30000001085311264



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