



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

151.320

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNM: 111484.2.0151320-63

Guarulhos, 25 de outubro de 2021

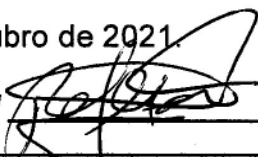
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 145 (em construção), localizado no 14º andar do BLOCO 02, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 44,177m², a área construída comum de 11,656m², perfazendo a área construída total de 55,833m², correspondendo-lhe 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 anterior e 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 02 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, 25 de outubro de 2021.

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

Prenotação nº 367.134, de 30 de setembro 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: 1114843E10000000404297219

.- 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

CNM: 111484.2.0151320-63

matrícula

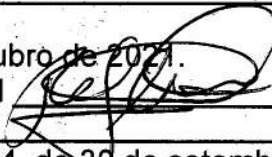
151.320

ficha

01

verso

Guarulhos, 25 de outubro de 2021.

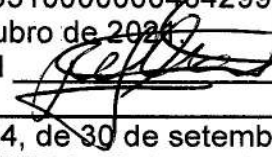
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 367.134, de 30 de setembro 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 29/07/2.021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000040429921R

Guarulhos, 25 de outubro de 2021.

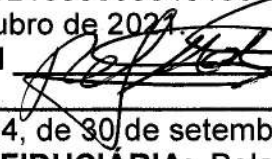
Substituto do Oficial  **Raul Lima de Almeida Junior.**

Prenotação nº 367.134, de 30 de setembro 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\$175.028,81** (cento e setenta e cinco mil, vinte oito reais e oitenta e um centavos) para **ANDRE JANSEN COSTA LEITE**, brasileiro, divorciado, fiscal, RG.338840151-SSP/SP, CPF/MF.331.144.458-95, residente na Rua Benedita Maria Barbosa Souza, n.55, Vila Pilar em Arujá/SP.

Selo digital: 111484321000000040430121G

Guarulhos, 25 de outubro de 2021.

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

Prenotação nº 367.134, de 30 de setembro de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (ANDRE JANSEN COSTA LEITE, 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\$137.935,81** (cento e trinta e sete mil, novecentos e trinta e cinco reais e oitenta e um centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$927,03, vencendo-se a primeira delas em 03/09/2.021, 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 Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e

.- 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



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

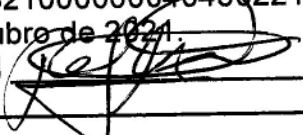
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
CNPJ: 11.148.432.0151320-63

Guarulhos, 25 de outubro de 2021

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: 111484321000000040430221E

Guarulhos, 25 de outubro de 2021

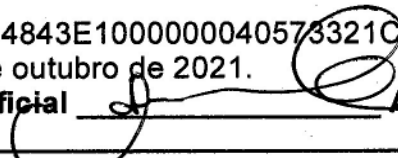
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação n. 368.498, de 28 de outubro de 2021

Av.5 - EX OFFICIO: Nos termos do Art. 213, I, "a" da Lei n.6.015/73, averba-se que **ANDRE JANSEN COSTA LEITE** está inscrito no CPF/MF. 331.114.458-95 e não (CPF/MF. 331.144.458-95) como erroneamente constou no R.3.

Selo digital: 1114843E1000000040573321C

Guarulhos, 28 de outubro de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

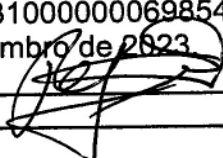
Prenotação nº 400.510, de 23 de novembro de 2023.

Av.6 - 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 151.320, do condomínio denominado "**RESERVA TARUMÃ**", referindo-se ao apartamento nº 145 do Bloco 02, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 111484311000000069808723C

Selo digital: 1114843310000000698546234

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.935, de 10 de março de 2025.

Av.7 - 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 425.935, notifiquei o fiduciante (**ANDRE JANSEN COSTA LEITE** - 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 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

"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

151.320

ficha

2

verso

CNM: 111484.2.0151320-63

requerimento firmado pela fiduciária em 02/03/2026. 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: 1114843310000001063569265

Guarulhos, 17 de março de 2026

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

51404051405254
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8PT5-69H45-JJ48V-FLNGN>

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

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, 18 de março de 2026.** (KETHELIN 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: 425935

Controle:



1426451

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:

1114843C30000001063571260

514843C30000001063571260
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8P7T5-69H45-JJ48V-FLNGN>