



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: 111484.2.0151404-05

matrícula

151.404

ficha

01



REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS  
nº 11148-4

Guarulhos, 30 de setembro de 2021

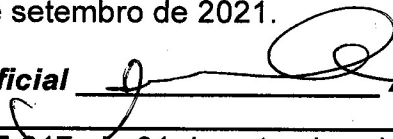
**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 61 (em construção), localizado no 6ª andar do BLOCO 03, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", situado na Rua Turvolândia, com a área construída privativa de 44,177m², a área construída comum de 11,147m², perfazendo a área construída total de 55,324m², correspondendo-lhe 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 posterior e 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 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, 30 de setembro de 2021.

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

Prenotação nº365.847, de 01 de setembro 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 da dívida no valor de **R\$13.678.905,83**, pagável na forma do título.

**Selo digital:** 1114843E1000000039580821M

.- continua no verso -.

R7

Página: 0001/0004

50575550525557

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2EW6-5KG6S-TH8YZ-FX5YP>

M.142.558 / AP.61 - BLOCO 03 - RESERVA TARUMÃ

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

CNM: 111484.2.0151404-05

matrícula

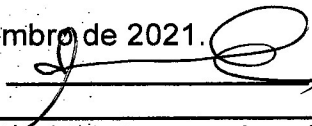
151.404

ficha

01

verso

Guarulhos, 30 de setembro de 2021.

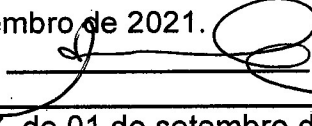
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº365.817, de 01 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 18/08/2021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000039581021N

Guarulhos, 30 de setembro de 2021.

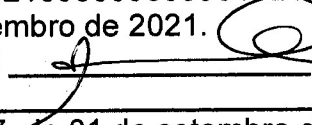
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº365.817, de 01 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\$156.009,91** (cento e cinquenta e seis mil, nove reais e noventa e um centavos) para **IGOR DANIEL OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, assistente de produção, RG.64283459-3-SSP/SP, CPF/MF.153.811.236-12, residente na Rua Tibet, n.219, Casa 04, Vila São Rafael, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$463,28 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

Selo digital: 111484321000000039581121N

Guarulhos, 30 de setembro de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº365.817, de 01 de setembro de 2021.

**R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (IGOR DANIEL OLIVEIRA, 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\$109.472,63** (cento e nove mil, quatrocentos e setenta e dois reais e sessenta e três centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$605,74 vencendo-se a primeira delas em 20/09/2021, 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**

.- continua na ficha 02 -.

50575550525557

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2EW6-5KG6S-TH8YZ-FX5YP>



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

151.404

ficha

02



REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

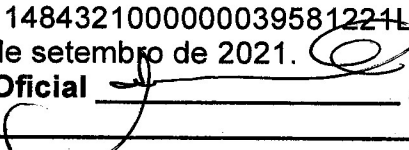
CNM: 111484.2.0151404-05

Guarulhos, 30 de setembro de 2021

imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$163.000,00.

Selo digital: 111484321000000039581224L

Guarulhos, 30 de setembro de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

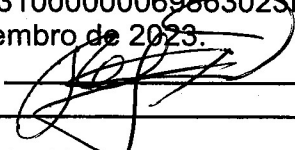
Prenotação nº 400.510, de 23 de novembro de 2023.

**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 151.404, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", referindo-se ao apartamento nº 61 do Bloco 03, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 111484311000000069817323J

Selo digital: 111484331000000069863023F

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

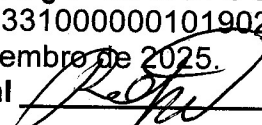
Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.926, de 10 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 10/03/2025 sob nº 425.926, notifiquei o fiduciante (IGOR DANIEL OLIVEIRA - 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 24/11/2025. 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 desta Lei."**

Selo digital: 1114843310000000101902625V

Guarulhos, 16 de dezembro de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

R7

50575550525557

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2EW6-5KG6S-TH8YZ-FX5YP>



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, 16 de dezembro 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: 425926

Controle:



1395333

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C30000001019028257

50575550525557  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2EW6-5KG6S-TH8YZ-FX5YP>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

