



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
151.053

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastrado Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0151053-88

Guarulhos, 16 de junho de 2021.

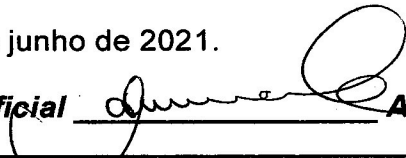
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 02 (em construção), localizado no térreo do **BLOCO 01**, do condomínio denominado **"RESERVA TARUMÃ"**, situado na Rua Turvolândia, com a **área construída privativa de 42,097m²**, a **área construída comum de 10,622m²**, perfazendo a **área construída total de 52,719m²**, correspondendo-lhe 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 posterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) com o apartamento de final "3" e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos), pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação), com o apartamento de final "1" e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 01 em relação à Rua Turvolândia) 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, 16 de junho de 2021.

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

Prenotação nº 361.150, de 28 de maio de 2.021.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.10 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\$13.667.868,68**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E1000000035190121A

.- 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

151.053

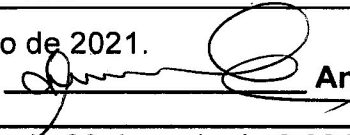
ficha

01

verso

CNM: 111484.2.0151053-88

Guarulhos, 16 de junho de 2021.

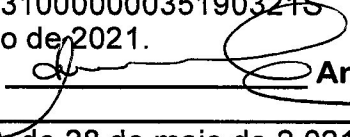
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº361.150, de 28 de maio 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 20/04/2.021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Selo digital: 111484331000000035190321S

Guarulhos, 16 de junho de 2021.

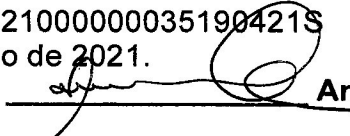
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº361.150, de 28 de maio 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\$134.797,55** (cento e trinta e quatro mil, setecentos e noventa e sete reais e cinquenta e cinco centavos) para **LEANDERSON DE QUADROS COSTA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG.654878432-SSP/SP, CPF/MF.074.340.333-98, residente na Rua Jardim Repouso São Francisco n.384, Apto 23-A, Parque Maria Helena, nesta Cidade.

Selo digital: 111484321000000035190421S

Guarulhos, 16 de junho de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº361.150, de 28 de maio de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (LEANDERSON DE QUADROS COSTA, 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\$79.636,61** (setenta e nove mil, seiscentos e trinta e seis reais e sessenta e um centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$455,89 vencendo-se a primeira delas em 21/05/2.021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,2500% e efetiva de 5,3781% 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**

.- continua na ficha 02 -.

51405257405040
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKZVK-57M53-3N95G-DXTXN>

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

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
151.053

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS

CNM: 111484.2.0151053-88

Guarulhos, 16 de junho de 2021.

9.514/1997 foi R\$160.000,00.

Selo digital: 111484321000000035190521Q

Guarulhos, 16 de junho 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 151.053, do condomínio denominado "**RESERVA TARUMÃ**", referindo-se ao apartamento nº 02 do Bloco 01, **já concluído**, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 1114843110000000697817234

Selo digital: 1114843310000000698279231

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023.

Substituto do Oficial Paul Lima de Almeida Junior.

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho
Substituta do Oficial

Prenotação nº 425.949, 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 425.949, notifiquei o fiduciante (LEANDERSON DE QUADROS COSTA - 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 24/07/2026. 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: 111484331000000113173926B

Guarulhos, 14 de agosto 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

CNM: 111484.2.0151053-88

matrícula

151.053

ficha

2

verso

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

51405257405040

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKZVK-57M53-3N95G-DTXTN>

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, 17 de agosto 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: 425949

Controle:



1473462

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:

1114843C30000001131741266

51485257485048

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKZVK-57M53-3N95G-DTXTN>