



Valide aqui a certidão.



# 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  
**136.601**

ficha  
**01**



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 03 de julho de 2018

M.124.249 / AP.43 - TORRE 21 - ESTÂNCIA DAS FLORES

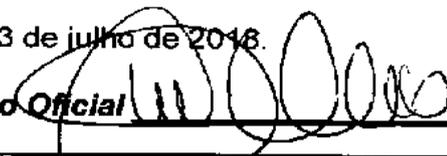
**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 43 (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) da TORRE 21, do empreendimento denominado "ESTÂNCIA DAS FLORES", situado na Rua Turvolândia, com a área privativa de 39,610m², área comum de 5,710m², perfazendo a área total de 45,320m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002000 no terreno (com 21.679,18m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 33,818m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da entrada da torre olha para o apartamento) com o apartamento de final '4' e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas); pelo lado direito com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e vão de claridade); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); e pelos fundos com o apartamento de final '2' da Torre 20.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 073.10.30.0257.00.000- 4 – área maior.

**PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Álvares Penteado, n. 61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP.

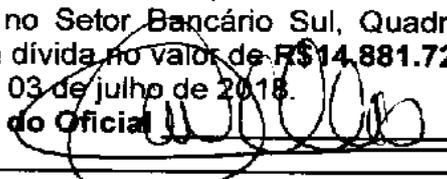
**REGISTRO ANTERIOR:** R.1 (feito em 20/10/2016 - incorporação) na matrícula nº 124.249 desta Serventia.

Guarulhos, 03 de julho de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.324.340, de 26 de junho de 2.018.

**Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA:** Consta no R.7 da matrícula nº 124.249, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ. sob o 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\$14.881.720,78, pagável na forma do título. Guarulhos, 03 de julho de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

- continua no verso -

R7

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/83TBB-LEVHN-NL528-Y43M2>

COLOQUE AQUI O CANCELAMENTO

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



# 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  
**136.601**

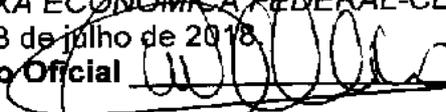
ficha  
**01**

verso

Prenotação n.324.340, de 26 de junho de 2.018.

**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 14/06/2018, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

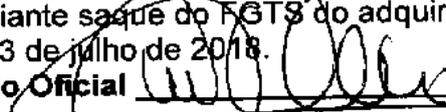
Guarulhos, 03 de julho de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.324.340, de 26 de junho de 2.018.

**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\$164.066,25 (cento e sessenta e quatro mil, sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos), para **CRISTIANO DE OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, RG. 631143749-SSP/SP, CPF/MF. 755.075.443-87, residente na Rua Baltazar de Azevedo, n. 25, A, Guajianazes/SP. Do preço acima, a quantia de R\$3.837,04 foi paga mediante saque do FGTS do adquirente.

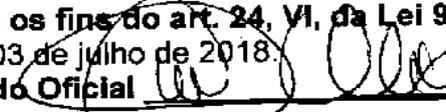
Guarulhos, 03 de julho de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.324.340, de 26 de junho de 2.018.

**R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (CRISTIANO DE OLIVEIRA SILVA, já qualificado) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97) (pelo SFH), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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\$131.250,91 (cento e trinta e um mil, duzentos e cinquenta reais e noventa e um centavos), a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$790,23, vencendo-se a primeira em 14/07/2018 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407% 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\$175.000,00.**

Guarulhos, 03 de julho de 2018.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

- continua na ficha 02 -.

VALIDE A CERTIDÃO CLICANDO NO LINK A SEGUIR: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/83TBB-LEVIN-NL528-Y43M2>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



# 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 nº 11148-4

Guarulhos, 20 de dezembro de 2018.

matrícula  
**136.601**

ficha  
**02**

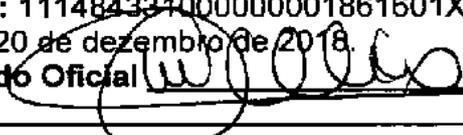
Prenotação nº 331.909, de 06 de dezembro de 2018.

**Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA – INSTITUIÇÃO PARCIAL DO CONDOMÍNIO:** Tendo em vista a averbação da construção de parte do condomínio, objeto da Av.12 da matrícula nº 124.249, e a instituição e especificação parcial do condomínio, objeto do R.13 da matrícula nº 124.249, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 136.601, do condomínio denominado "ESTÂNCIA DAS FLORES", referindo-se ao apartamento nº 43 da Torre 21, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 615 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 1114843110000000018393015

Selo digital: 111484331000000001861601X

Guarulhos, 20 de dezembro de 2018.

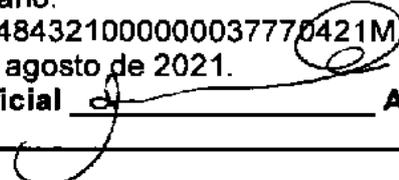
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.364.143, de 30 de julho de 2021.

**Av.6 - PENHORA - DIREITOS:** Consta da certidão emitida em 29/07/2021, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta Comarca (processo n.10281793620208260224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000377895, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pela **ESTANCIA DAS FLORES**, CNPJ/MF n.30.690.429/0001-19, em face do proprietário fiduciante (**CRISTIANO DE OLIVEIRA SILVA**, já qualificado), que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que o executado (Cristiano de Oliveira Silva, já qualificado), possui sobre o imóvel, em decorrência dos R.s 03 e 04, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$6.862,17 (*seis mil, oitocentos e sessenta e dois reais e dezessete centavos*). Consta do título que o executado (**CRISTIANO DE OLIVEIRA SILVA**, já qualificado) foi nomeado depositário.

Selo digital: 1114843210000000037770421M

Guarulhos, 16 de agosto de 2021.

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

Prenotação n. 382.865 de 11 de outubro de 2022.

**Av.7- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305.0001-04, vez que a seu

.- continua no verso -.

R7

VALIDE A CERTIDÃO CLICANDO NO LINK A SEGUIR: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/83TBB-LEVHN-NL528-Y43M2>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



# 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

136.601

ficha

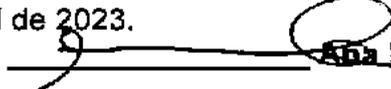
02

verso

requerimento, protocolado em 11/10/2022 sob nº 382.865, notifiquei o fiduciante (CRISTIANO DE OLIVEIRA SILVA – 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 intervivos, a qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 15/03/2023. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte da exequente (credora), da obrigação contida no artigo 27 da Lei 9514/97, cujo teor é o seguinte: **“Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão.”**

**Selo digital:** 1114843310000000597638231

Guarulhos, 27 de abril de 2023.

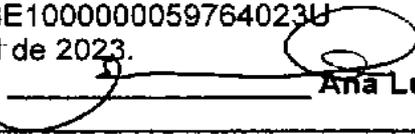
**Substituta do Oficial**  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n. 382.865 de 11 de outubro de 2022.

**Av.8 – AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRICÇÃO:** A despeito da consolidação da propriedade (Av. 7), continua em aberto a constricção na averbação nº 6.

**Selo digital:** 1114843E1000000059764023U

Guarulhos, 27 de abril de 2023.

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

VALIDAR A CERTIDÃO CLICANDO NO LINK A SEGUIR: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/83TBB-LEVHN-NL528-Y43M2>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



# 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, da matrícula nº.: 136601, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 27 de março de 2023. \_\_\_\_\_ (Mariselma Bispo de Oliveira-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\$	40,91
Ao Estado....	R\$	11,63
Ao IPESP.....	R\$	7,96
Ao Reg. Civil:	R\$	2,15
Ao Trib. Just:	R\$	2,81
Ao Município.:	R\$	2,05
Ao Min.Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	69,47

Certidão de ato praticado protocolo nº: 382865

Controle:



1093401

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:

1114843C3000000059764123U

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/83TBB-LEVHN-NL528-Y43M2>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado