



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

CNM: 111484.2.0133681-18

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 21 de março de 2018

matrícula 133.681

ficha 01

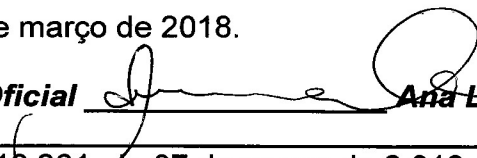
**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 03, localizada no andar térreo (ou 1º pavimento) da TORRE 7, do condomínio denominado "ESTÂNCIA DAS FLORES", com entrada pelo nº 615 da Rua Turvolândia, na Vila Nova Bonsucesso, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 39,610m², a área construída comum de 5,710m², perfazendo a área construída total de 45,320m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002000 no terreno (com 21.679,18m²) e nas demais coisas de uso comum. À referida unidade autônoma corresponde a fração equivalente a 33,818m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área construída. Referida unidade autônoma confronta pela frente (de quem da entrada do bloco olha para a unidade autônoma) 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 (faixa 'non aedificandi'); e pelos fundos com o apartamento de final '2' da Torre 6.

**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, nº 61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.9 (feito em 21/03/2018 – instituição e especificação parcial de condomínio) da matrícula nº 124.249, desta Serventia.

Guarulhos, 21 de março de 2018.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 318.261, de 07 de março de 2.018.

**Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA:** Consta no R.6 da matrícula nº 124.249, que o imóvel 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\$7.256.162,47, pagável na forma do título. Guarulhos, 21 de março de 2018.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

- continua no verso -

R7

50515748535657  
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLNE5-GHP5C-9TBTP-FESKZ>

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



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: 111484.2.0133681-18

matrícula  
**133.681**

ficha  
**01**  
verso

Prenotação n. 324.790, de 10 de julho 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 26/04/2018, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada).

Guarulhos, 13 de Julho de 2018

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 324.790, de 10 de julho 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\$130.610,57 (cento e trinta mil, seiscentos e dez reais e cinquenta e sete centavos), para ANA CAROLINA QUIRINO ESPELHO, brasileira, solteira, maior, operadora de caixa, RG.40159261-3-SSP/SP, CPF/MF. 371.577.068-65, residente na Rua São José Da Laje, n.370, Cidade Parque Alvorada, nesta Cidade. Do preço acima, a quantia de R\$2.793,67 foi paga mediante saque do FGTS da adquirente.

Guarulhos, 13 de Julho de 2018

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 324.790, de 10 de julho de 2.018.

**R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (ANA CAROLINA QUIRINO ESPELHO, já qualificada) 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\$82.000,00 (oitenta e dois mil reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$461,17 vencendo-se a primeira delas em 05/06/2.018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163% 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, 13 de Julho de 2018

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 432.245, de 01 de julho de 2025.

**Av.5 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Fica consolidada a propriedade

"continua na ficha 2"

50515748535657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLNE5-GHP5C-9TBTP-FESKZ>



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





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

matrícula  
**133.681**

ficha  
**2**

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0133681-18

Guarulhos, 25 de novembro de 2025.

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 01/07/2025, sob nº 432.245, notifiquei a fiduciante (ANA CAROLINA QUIRINO ESPELHO - qualificada 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 a 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 24/10/2025. 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: 1114843310000001008063250

Guarulhos, 25 de novembro de 2025.

Substituto do Oficial  Raul Lima de Almeida Junior.

50515748535657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLNE5-GHP5C-9TBTP-FESKZ>

v

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

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, 25 de novembro 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: 432245

Controle:



1387818

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:

1114843C3000000100806525C

50515748535657

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLNE5-GHP5C-9TBTP-FESKZ>