



Valide aqui
este documento

CNM: 123653.2.0076193-91

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
76193

FICHA
01

Comarca de Salto -SP
CNS-CNJ nº 12.365-3



FICHA COMPLEMENTAR : Matr. 41.289/AP102B19

(Item 221.3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP,

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 102, Bloco 19, 1º pavimento do "CONDOMÍNIO SALTO DE MONTESERRAT", situado na RUA CARLOS DE MORAIS ANDRADE-JURISTA nº 108, no município e Comarca de Salto/SP, EM CONSTRUÇÃO, Compostos de 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e sala de estar/jantar; Área privativa principal: 41,980m²; Área privativa acessória: 12,000m²; Área privativa total: 53,980m²; Área de uso comum: 38,441m²; Área real total: 92,421m²; Fração ideal: 0,23930%, com direito ao uso de uma vaga de garagem identificada pelo nº 337.

PROPRIETÁRIOS: TGO MONTE SERRAT SALTO EMPREENDIMENTO SPE LTDA, CNPJ nº 33.358.412/0001-57, com sede na rua Prudente de Moraes nº. 182, Centro, Salto/SP.

MATRÍCULA ANTERIOR: 41.289, aberta em 22/12/2008.

REGISTRO DA INCORPORAÇÃO: sob nº 9, na matrícula 41.289.

Abertura em 13 de janeiro de 2022. (Título prenotado sob nº 152.795, de 23 de dezembro de 2021). (Selo Digital nº 123653331015279531REG3225). A Substituta do Oficial,
Luciana Marcia de Lima

AV-1. Em 13 de janeiro de 2022. SERVIDÃO DE PASSAGEM (transporte). Conforme AV-2 objeto da matrícula 41.289, deste ofício, consta que a presente **SERVIDÃO DE PASSAGEM** beneficia o imóvel do condomínio. (Título prenotado sob nº 152.795, de 23 de dezembro de 2021). (Selo Digital nº 123653331015279531REG3225). A Substituta do Oficial,
Luciana Marcia de Lima

AV-2. Em 13 de janeiro de 2022. HIPOTECA (Transporte). Conforme AV-20 objeto da matrícula 41.289, deste ofício, consta que a proprietária TGO MONTE SERRAT SALTO EMPREENDIMENTO SPE LTDA, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, o imóvel desta ficha complementar, para garantia da dívida no valor de R\$ 8.230.388,48, com a finalidade da construção das unidades, a ser pago em até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, cujas cláusulas e condições estão descritas no registro acima indicado. (Título prenotado sob nº 152.795, de 23 de dezembro de 2021). (Selo Digital nº 123653331015279531TEGJ6Z226). A Substituta do Oficial,
Luciana Marcia de Lima

AV-3. Em 11 de maio de 2022. CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA. Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1317957-4, com caráter de escritura pública na forma da Lei nº 4.380/64, alienação fiduciária na forma da Lei nº 9.514/97 e do Programa Casa Verde e Amarela pela Lei nº 14.118/21,

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KDJQQ-EVVHE-S8M4E-ZN2FM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

76193

FICHA

01

(VERSO)

firmado nesta cidade de Salto/SP, aos 18 de março de 2022, em virtude da quitação parcial da dívida, resta em consequência cancelado parcialmente o referido registro nº 20 e totalmente a averbação nº 02 desta ficha complementar. Cancelamento: cláusula 1.7 do título. (Título prenotado sob nº 155.284 de 29 de março de 2022). (Selo digital nº 12365333101552843A2NV322O). A Escrevente autorizada, Gabriela Alves Pereira (Gabriela Alves Pereira).

AV-4. Em 11 de maio de 2022. ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS. Verifica-se que a fração ideal sobre o imóvel desta ficha complementar encontra-se cadastrada perante a Prefeitura Municipal local, sob nº 01.04.0478.0010.0295, conforme prova a certidão de valor venal nº 85987/2022, expedida eletronicamente em 22 de março de 2022, nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, datado de 18 de março de 2022, referido na AV-3 supra. (Título prenotado sob nº 155.284, de 29 de março de 2022). (Selo digital nº 1236533310155284FSCGTI22N). A Escrevente autorizada, Gabriela Alves Pereira (Gabriela Alves Pereira).

AV-5. Em 11 de maio de 2022. TRANSFORMAÇÃO DO TIPO SOCIETÁRIO - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL. Verifica-se que a proprietária TGO MONTE SERRAT SALTO EMPREENDIMENTO SPE LTDA teve a sua denominação social alterada para TGO MONTE SERRAT SALTO EMPREENDIMENTO SPES.A., em razão de transformação do tipo societário, conforme prova a 4ª Alteração do Contrato Social datada de 27 de outubro de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 663.514/21-6, NIRE nº 3530058375-2, aos 27 de dezembro de 2021, nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, datado de 18 de março de 2022, referido na AV-3 supra. (Título prenotado sob nº 155.284, de 29 de março de 2022). (Selo digital nº 123653331015528414E7IP22R). A Escrevente autorizada, Gabriela Alves Pereira (Gabriela Alves Pereira).

R-6. Em 11 de maio de 2022. VENDA E COMPRA. Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, datado de 18 de março de 2022, referido na AV-3 supra, a proprietária TGO MONTE SERRAT SALTO EMPREENDIMENTO SPE S.A., já qualificada, transmitiu a fração ideal sobre o imóvel desta ficha complementar "CONDOMÍNIO SALTO DE MONTE SERRAT", que corresponderá ao apartamento desta ficha complementar por VENDA feita à JOAO GABRIEL MENDES GOUVEIA DE ASSIS, brasileiro, solteiro, maior, estivador, carregador, embalador e assemelhados, portador do RG nº 57.976.180-0-SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 485.868.688-41, residente e domiciliado na Rua Porto Alegre nº 396, Jardim Panorama, Salto/SP, pelo preço de **RS.175.500,00**, composto pela integralização dos seguintes valores:

(Continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KDJQQ-EVVHE-S8M4E-ZN2FM>



Valide aqui
este documento

CNM: 123653.2.0076193-91

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Salto -SP

CNS-CNJ nº 12.365-3

MATRÍCULA

76193

FICHA

02



FICHA COMPLEMENTAR : Matr. 41289/API02B19

(Item 221.3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP,

R\$.57.914,00 com recursos próprios; R\$.8.947,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e o restante de R\$.108.639,00 financiados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, abaixo qualificada. **Valor da Aquisição do Terreno: R\$.11.151,54.** Valor venal: R\$.1.863,60. Guia de ITBI nº 872/2022. As provas dos poderes dos representantes legais da vendedora estão microfilmadas sob nº 143.037. (Título prenotado sob nº 155.284, de 29 de março de 2022). (Selo digital nº 1236533210155284WQM12122N). A Escrevente autorizada, Gabriela Alves Pereira (Gabriela Alves Pereira).

R-7. Em 11 de maio de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, datado de 18 de março de 2022, referido na AV-3 supra, o proprietário **JOAO GABRIEL MENDES GOUVEIA DE ASSIS**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, nos termos da Lei 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, a fração ideal sobre o imóvel desta ficha complementar, "CONDOMÍNIO SALTO DE MONTE SERRAT", que corresponderá ao apartamento desta ficha complementar, em garantia da dívida no valor de **RS.108.639,00** amortizável no prazo de 360 meses e prazo de construção/legalização em 24 meses. Taxa anual de juros: nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%. Valor do encargo mensal inicial: R\$.604,93, com vencimento do primeiro encargo aos 15/04/2022, pelo Sistema de amortização: **PRICE**, origem dos recursos **FGTS/União**. Valor da garantia fiduciária: R\$.175.500,00. Fiadora: **TGO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.604.429/0001-84, com sede na Rua Irio Giardelli nº 47, CJ508, SL E, Loteamento Paiquerê, Valinhos/SP. Prazo de carência para os fins do disposto no artigo 26 da Lei 9.514/97: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, e demais cláusulas e condições constantes do título. As provas dos poderes dos representantes legais da credora estão microfilmadas sob nº 147.912. (Título prenotado sob nº 155.284, de 29 de março de 2022). (Selo digital nº 1236533210155284NQCWX22Y). A Escrevente autorizada, Gabriela Alves Pereira (Gabriela Alves Pereira).

AV.8/76193 - Prenotação nº 178.252, de 03/10/2024. (**CONVERSÃO DA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA**). Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 30 e da instituição e especificação parcial do **Condomínio Salto de Monte Serrat**, registrada sob o nº 31, na Matrícula nº 41.289, a fração ideal objeto desta ficha complementar foi **convertida na Matrícula nº 76193**. Salto, SP, 28 de novembro de 2024. Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000267883246.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KDJQQ-EVVHE-S8M4E-ZN2FM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 123653.2.0076193-91

Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

76193

FICHA

02

(VERSO)

R.9/76193 - Prenotação nº 178.252, de 03/10/2024. (ATRIBUIÇÃO). Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a JOAO GABRIEL MENDES GOUVEIA DE ASSIS, já qualificado, conforme R-6, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme R-7. Salto, SP, 28 de novembro de 2024. Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653321000000026779024F.

AV.10/76193 - Prenotação nº 186.276, de 22/09/2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, pelo valor de R\$ 216.199,00 (duzentos e dezesseis mil, cento e noventa e nove reais), em virtude do fiduciante JOAO GABRIEL MENDES GOUVEIA DE ASSIS, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 02/12/2025, conforme certidão datada de 30/12/2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 24 de março de 2026. Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653331000000034273026N.

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0076193-91, extraída nos termos do § 1º do Art.19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. Nada mais. Dá fé.

Salto, 24 de março de 2026.

Marília Law Lima Verderi, Substituta do Oficial. Selo Digital:
1236533C3000000034273626R.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.

Protocolo
186276
24/03/2026Consulte autenticidade em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KDJQQ-EVVHE-S8M4E-ZN2FM>