



Valide aqui
este documento

CNM: 123653.2.0076198-76

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

7 6 1 9 8

FICHA

01

Comarca de Salto -SP

CNS-CNJ nº 12.365-3



FICHA COMPLEMENTAR : Matr. 41.289/AP203819

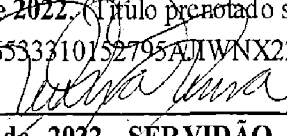
(Item 221-3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP)

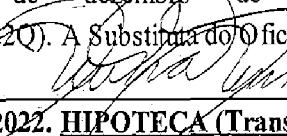
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 203, Bloco 19, 2º pavimento do "CONDOMÍNIO SALTO DE MONTE SERRAT", situado na RUA CARLOS DE MORAIS ANDRADE-JURISTA nº 108, no município e Comarca de Salto/SP, EM CONSTRUÇÃO, Compostos de 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e sala de estar/jantar; Área privativa principal: 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 324.

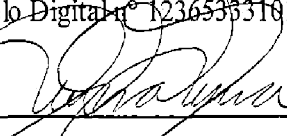
PROPRIETÁRIOS: TGO MONTE SERRAT SALTO EMPREENDIMENTO SPE LTDA, CNPJ nº 33.358.412/0001-57, com sede na rua Prudente de Moraes nº. 182, Centro, Salto/SP.

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 1236533310152795ALIWNX229). A Substituta do Oficial, 
Luciana Marcia de Lima, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Salto, 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 1236533310152795WQLXTJ22Q). A Substituta do Oficial, 
Luciana Marcia de Lima, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Salto, 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 1236533310152795IUPF9F22M). A Substituta do Oficial, 
Luciana Marcia de Lima, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Salto, 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 8.7877.1329467-5, 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/EDT43-U3DXM-TY3LF-X9V6E>

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

CNM: 123653.2.0076198-76

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

7 6 1 9 8

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 155.311, de 29 de março de 2022). (Selo Digital nº 1236533310155311A6L96T22I). A Escrevente autorizada, Gabriela Alves Pereira (Gabriela Alves Pereira).

AV-4. Em 11 de maio de 2022. ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL. Verifica-se que a fração ideal sobre o imóvel desta ficha complementar encontra-se cadastrada perante a Prefeitura Municipal local, **sob nº 01.04.0478.0010.0300**, conforme prova a certidão de valor venal nº 86103/2022, expedida eletronicamente em 23 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 155.311, de 29 de março de 2022). (Selo Digital nº 1236533310155311V46CFR225). 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 SPE S.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 155.311, de 29 de março de 2022). (Selo Digital nº 1236533310155311NM4U6922N). 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 a LUIZ ALEXANDRE FERRAZ**, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro e nutricionista, portador do RG nº 28.205.529-0-SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 177.174.488-07, residente e domiciliado na Rua Felipe dos Santos nº 91, Casa 02, Jardim Santa Cruz, Salto/SP, pelo preço de **R\$175.500,00**, composto pela integralização dos seguintes valores: R\$35.100,00 com

(Continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EDT43-U3DXM-TY3LF-X9V6E>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 123653.2.0076198-76

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Salto -SP

CNS-CNJ nº 12.365-3



MATRÍCULA

7 6 1 9 8

FICHA

02

FICHA COMPLEMENTAR : Matr. 41289/AP203B19

(Item 22.1.3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP.

recursos próprios; e o restante de R\$.140.400,00 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 896/2022. As provas dos poderes dos representantes legais da vendedora estão microfilmadas sob nº 143.037. (Título prenotado sob nº 155.311, de 29 de março de 2022). (Selo Digital nº 1236533210155311USYM5H22D). 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 **LUIZ ALEXANDRE FERRAZ** solteiro, maior, já qualificada, **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 **R\$.140.400,00**, amortizável no prazo de 360 meses e prazo de construção/legalização em 24 meses. Taxa anual de juros: nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%. Valor do encargo mensal inicial: R\$.1.021,50, 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 155.311, de 29 de março de 2022). (Selo Digital nº 236533210155311FJSCDC223). A Escrevente autorizada, Gabriela Alves Pereira (Gabriela Alves Pereira).

AV.8/76198 - 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 76199**. Salto, SP, 28 de novembro de 2024. Luciana Marcia De Lima Luciana Marcia De Lima Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653331000000026788824W.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EDT43-U3DXM-TY3LF-X9V6E>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



CNM: 123653.2.0076198-76

Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

76198

FICHA

02

(VERSO)

R.9/76198 - Prenotação nº 178.252, de 03/10/2024. (ATRIBUIÇÃO). Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a LUIZ ALEXANDRE FERRAZ, 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 *[assinatura]*, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533210000000267795245.

AV.10/76198 - Prenotação nº 179.720, de 29/11/2024. (RETIFICAÇÃO). Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procedo ao presente ato para constar que o número correto desta matrícula é **76198**, e não como constou na averbação sob nº 8 desta matrícula, Salto, SP, 29 de novembro de 2024. Luciana Marcia De Lima *[assinatura]*, Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653331000000026829124K.

AV.11/76198 - Prenotação nº 187.743, de 24/11/2025. (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 fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 216.199,01 (duzentos e dezesseis mil, cento e noventa e nove reais e um centavo), em virtude do fiduciante **LUIZ ALEXANDRE FERRAZ**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 14/01/2026, conforme certidão datada de 05/02/2026. Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 08 de maio de 2026. Luciana Marcia De Lima *[assinatura]*, Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653331000000034905826C.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EDT43-U3DXM-TY3LF-X9V6E>



Valide aqui
este documento

matrícula

76198

ficha

03

CNM

123653.2.0076198-76

OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0076198-76, 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, 08 de maio de 2026.

Marília Law Lima Verderi, Substituta do Oficial. Selo Digital:
1236533C3000000034906426Z.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.



Protocolo
187743
08/05/2026



Consulte autenticidade em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EDT43-U3DXM-TY3LF-X9V6E>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EDT43-U3DXM-TY3LF-X9V6E>

EM BRANCO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

