



Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

71212

01

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNUDJ-4QLTX-D5R97-3USFD>

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 41289/AP102B13

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

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 102, Bloco "13", 1º 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 01 vaga de garagem identificada pelo nº. 15.

CONTRIBUINTE: 01.04.0478.0010.0199.

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 n 9. na matrícula 41.289.

Matrícula descerrada em 27 de março de 2020. (Título prenotado sob nº 137.126, de 02 de março de 2020). (Selo Digital nº 123653331013712669QOAX203). A Escrevente autorizada,

Denise de Oliveira Ribeiro.

AV-1. Em 27 de março de 2020. 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 137.126, de 02 de março de 2020). (Selo Digital nº 123653331013712685D7ZX20W). A Escrevente autorizada,

Denise de Oliveira Ribeiro.

AV-2. Em 27 de março de 2020. HIPOTECA (Transporte). Conforme R-13 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, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 Brasília-DF, transferível a terceiros, as futuras unidades dos 8 Blocos, sendo eles Bloco 1, Bloco 2, Bloco 3, Bloco 4, Bloco 13, Bloco 14, Bloco 15 e Bloco 16, com um total de 128 unidades habitacionais que equivalem a fração ideal do terreno de 0,307688 onde será construído o empreendimento Condomínio denominado CONDOMÍNIO SALTO DE MONTE SERRAT, para garantia da dívida confessada no valor de R\$ 2.000.000,00, com a finalidade da construção das unidades referidas acima. Prazo de amortização: o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 24 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Prazo para construção e legalização do empreendimento: o devedor se obriga a concluir as obras no prazo de 24 meses.*

(Continua no verso)

Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

41289AP102B13

FICHA

01

(VERSO)

contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. O prazo de amortização, mencionado acima, acrescido do prazo de construção/legalização, também mencionado acima, é limitado a 60 meses. **Encargos: Na fase de amortização/retorno:** Findo o prazo de construção/legalização definido na letra "C.6.1" e durante o prazo de amortização definido na letra "C.6.2", o devedor pagará à CAIXA, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura do contrato, a parcela de Amortização (A), calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de Juros (J) nominal calculados à taxa definida na letra "C.7", acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato; **Na fase da construção/legalização:** a) Sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal definida na Letra "C.7", acrescido de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato; b) Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; c) Taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; d) Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pelo devedor; e) Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pelo devedor; e f) Imposto sobre Operação de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativos a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto no Item 6 do contrato, em se tratando de empreendimento misto. Consta do título, demais termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel matriculado foi avaliado em R\$ 17.423.200,00. Comparece no título como fiadores: **1) TGO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.604.429/0001-84, com sede na Rua Irio Giardelli nº 47, CJ507 SL E, Loteamento Paiquerê, Valinhos/SP; **2) CONTRUTORA REOBOTE PROJETOS E EMPREENDIMENTOS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.923.206/0001-23, com sede na Rua João de Campos nº 48, Vila Santa Luzia, Botucatu/SP. (Título prenotado sob nº 137.126, de 02 de março de 2020). (Selo Digital nº 1236533310137126JC1INX208). A Escrevente autorizada,

Denise de Oliveira Ribeiro.

AV-3. Em 27 de março de 2020. **CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA (R-13)**. Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para

(Continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNUDJ-4QLTX-D5R97-3USFD>



Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
41289AP102B13

FICHA
02

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



71212

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 41289/AP102B13
(tem 221.3. Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da
Justiça/SP.)

construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), recursos do FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, contrato nº 8.7877.0748527-8, 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 Minha Casa Minha Vida pela Lei nº 11.977/09, firmado nesta cidade de Salto/SP, aos 11 de fevereiro de 2020, em virtude da quitação parcial da dívida garantida pela hipoteca objeto do **R-13 da matrícula 41.289, deste ofício, posteriormente averbada sob nº 02 desta, resta em consequência cancelado parcialmente o referido registro nº 13 e totalmente a averbação nº 02 desta ficha complementar.** Cancelamento: cláusula 1.7 do título. As provas dos poderes dos representantes legais da credora estão microfilmadas sob nº 132.287. (Título prenotado sob nº 137.126, de 02 de março de 2020). (Selo Digital nº 1236533310137126Z7BZMJ20N). A Escrevente autorizada,
Denise de Oliveira Ribeiro.

R-4. Em 27 de março de 2020, 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, mencionado na AV-3 desta, a proprietária **TGO MONTE SERRAT SALTO EMPREENDIMENTO SPE LTDA**, já qualificada, **transmitiu a fração ideal sobre o imóvel objeto da presente ficha complementar, "CONDOMÍNIO SALTO DE MONTE SERRAT", que corresponderá ao apartamento desta ficha complementar por VENDA** feita a **GUSTAVO HENRIQUE GALDINO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar montagem, portador do RG nº. 41.050.351-4-SSP-SP, inscrito no CPF sob nº. 432.026.728-19, residente e domiciliado na rua José de Almeida Campos nº. 36, Parque Residencial Rondon, Salto/SP, pelo preço de R\$ 136.100,00, composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 30.182,47 com recursos próprios; R\$ 500,00 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 15.357,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e o restante de R\$ 90.060,53 financiados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, abaixo qualificada. **Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 11.151,54.** Valor venal: R\$ 1.620,10. Guia de ITBI nº 599/2020. As provas dos poderes dos representantes legais da vendedora estão microfilmadas sob nº 137.068. (Título prenotado sob nº 137.126, de 02 de março de 2020). (Selo Digital nº 1236533210137126J6J77O20P). A Escrevente autorizada,
Denise de Oliveira Ribeiro.

R-5. Em 27 de março de 2020, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, mencionado na AV-3 e no R-4 desta, o proprietário **GUSTAVO HENRIQUE GALDINO**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, nos termos da Lei 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA**

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNUDJ-4QLTX-D5R97-3USFD>





Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

41289AP102B13

FICHA

02

(VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNUDJ-4QLTX-D5R97-3USFD>

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 objeto da presente ficha complementar, "CONDOMÍNIO SALTO DE MONTE SERRAT", que corresponderá ao apartamento desta ficha complementar, em garantia da dívida no valor de **R\$ 90.060,53**, amortizável no prazo de 360 meses e prazo de construção/legalização em 11/02/2022. Taxa anual de juros: nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%. Valor do encargo mensal inicial: R\$ 502,40, com vencimento do primeiro encargo aos 12/03/2020, pelo Sistema de amortização: *PRICE*, origem dos recursos *FGTS/União*. Valor da garantia fiduciária: R\$ 136.100,00. Tarifa de administração: R\$ 3.005,41. Diferencial na taxa de juros: R\$ 17.994,59. Fiadora: **CONSTRUTORA REOBOTE PROJETOS E EMPREENDIMENTOS EIRELI**, CNPJ nº. 16.923.206/0001-23, com sede na rua João de Campos nº. 48, Vila Santa Luzia, Botucatu/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 132.287. (Título prenotado sob nº 137.126, de 02 de março de 2020). (Selo Digital nº 1236533210137126DDE21F20B). A Escrevente autorizada,
Denise de Oliveira Ribeiro.

AV.6/71212 - Prenotação nº 167.457, de 15/08/2023. (**CONVERSÃO DA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA**). Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 24 e da instituição e especificação do **Condomínio Salto Monte Serrat**, registrada sob o nº 25, na Matrícula nº 41.289, a fração ideal objeto desta ficha complementar foi **convertida na Matrícula nº 71212**. Salto, SP, 15 de setembro de 2023. Anderson Matheus Mesquita Gomes da Silva Substituto do Oficial. Selo Digital: 1236533140000000185298239.

AV.7/71212 - Prenotação nº 179.189, de 08/11/2024. (**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\$ 75.831,09, em virtude do fiduciante **GUSTAVO HENRIQUE GALDINO**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 09/12/2024, conforme certidão datada de 06 de janeiro de 2025. Base de Cálculo: R\$ 160.166,25 ITBI nº 332/2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 02 de abril de 2025. Luciana Marcia De Lima Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000286726253.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **



Valide aqui
este documento

OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula

71212

ficha

03

CNM

123653.2.0071212-96

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0071212-96, 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, 02 de abril de 2025.

Marília Law Lima Verderi, Substituta do Oficial. Selo Digital:
1236533C300000028673125S.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.

179189

Protocolo
179189
02/04/2025



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNUDJ-4QLTX-D5R97-3USFD>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNUDJ-4QLTX-D5R97-3USFD>

EM BRANCO