

Oficial de Registro de Imóveis de Serrana

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14379-2

Registro

10.779

Folha

01

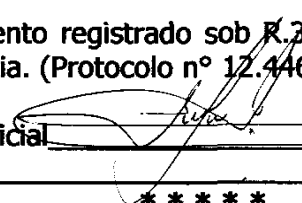
Frente

Livro nº 2 - Registro geral

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, de forma regular, situado nesta cidade e Comarca, na Rua 3, a 61,24 metros do alinhamento predial da Avenida A, sua esquina mais próxima, constituído pelo **LOTE 10**, da **QUADRA 3** do loteamento denominado **RESIDENCIAL MORADA DO CAMPO**, com as seguintes medidas e confrontações: de quem de frente da Rua 3 olha para o imóvel, mede 9,00 metros para a mencionada via pública; do lado esquerdo da frente aos fundos mede 18,00 metros, confrontando com o lote nº 9; do lado direito da frente aos fundos mede 18,00 metros, confrontando com o lote nº 11 e finalmente na linha dos fundos mede 9,00 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 3.582, **perfazendo a área total de 162,00 metros quadrados.**

PROPRIETÁRIOS: 1) **JOSÉ ROBERTO GARRIDO**, escriturário, RG nº 9.089.147-SSP-SP, CPF nº 834.175.598-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **IZABEL APARECIDA SOEIRA GARRIDO**, escriturária, RG nº 9.442.757-SSP-SP, CPF nº 034.501.448-04; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua José Cavalheiro, 131, na cidade de Serrana, SP; 2) **ANGELO ANTONIO GIOTTO**, escriturário, RG nº 11.866.281-SSP-SP, CPF nº 028.449.038-51, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura pública de pacto antenupcial registrada sob R.5894, no 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP, com **MARIA APARECIDA DUARTE GIOTTO**, comerciária, RG nº 14.909.780-SSP-SP, CPF nº 038.413.108-50; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua São Sebastião, 293, na cidade de Serrana, SP.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob R.3 da matrícula nº 3.583, datado de 29 de julho de 2016, desta Serventia. (Protocolo nº 12.446, de 10/06/2016)

Serrana, 29 de julho de 2016. O Oficial  (Leandro José Meireles e Silva).

* * * * *

R-1/M.10.779: - HIPOTECA

(Protocolo nº 15.422, de 23/07/2019)

Por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si Celebram Serve Engenharia Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 21 de março de 2019, sob o nº 8.7877.0548490-8, na forma do §5º do art. 61, da Lei 4.380/64, os proprietários **JOSÉ ROBERTO GARRIDO** e seu cônjuge **IZABEL APARECIDA SOEIRA GARRIDO**; **ANGELO ANTONIO GIOTTO** e seu cônjuge **MARIA APARECIDA DUARTE GIOTTO**, já qualificados, deram em **HIPOTECA**, o imóvel desta matrícula, (juntamente com outros 57 imóveis), para garantia de uma dívida no valor de **R\$ 5.264.383,67 (cinco milhões, duzentos e sessenta e quatro mil e trezentos e oitenta e tres reais e sessenta e sete centavos)**, contraída por **SERVE ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 03.074.106/0001-28, com sede na Rua Silvio Marinho, 344, Sala 01, Jardim Tangarae, na cidade de Marília, SP, para financiamento do empreendimento imobiliário a ser construído em 24 meses. A dívida será paga **no prazo de 24 meses**, por meio de prestações mensais e consecutivas, **reajustada na forma pactuada no título** e amortizadas pelo SAC - Sistema Constante de Amortização, nelas incluídos juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,3000% a.a. As partes avaliam os imóveis em R\$ 6.954.000,00 para fins do artigo 1.484, do Código Civil Brasileiro. O financiamento

continua no verso

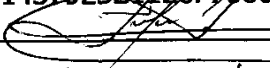
Registro

10.779

Folha

01

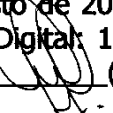
Verso

concedido ao devedor fiduciante adveio dos Recursos do FGTS/PMCMV. Custas e Emolumentos nos termos do art. 43, da Lei 11.977/2009. Selo Digital: 1437923211EFB700015422190. Serrana, 05 de agosto de 2019. O Oficial,  (Leandro José Meireles e Silva).

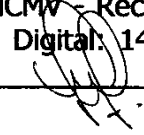
AV-2/M-10.779 - CORREÇÃO**(Protocolo nº 16.338, de 27/03/2020)**

É feita a presente, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, para constar que em **R.1**, os proprietários deram em hipoteca o imóvel, objeto desta matrícula, em favor do CREDOR HIPOTECÁRIO **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. Selo Digital: 1437923311EF5200016338205. Serrana, 17 de abril de 2020. A Oficial Designada  (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

AV-3/M-10.779:- CADASTRO MUNICIPAL E ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO**(Protocolo nº 16.340, de 30/03/2020)**

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado 09 de março de 2020, na cidade de Serrana, SP, sob o nº 8.7877.0789863-7, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no rol dos contribuintes municipais sob nº **1050574**, e que a Rua 03 passou a denominar-se como sendo **Rua Giuseppe Contiliani**, conforme certidão de Denominação de Ruas e certidão de Vinculação de Número de Cadastro Municipal à Matrícula do Imóvel, datadas respectivamente em 13 de agosto de 2019 e 19 de agosto de 2019, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal local. Selo Digital: 1437923311EFB600016340206. Serrana, 17 de abril de 2020. A Oficial Designada  (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

AV-4/M-10.779 : - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**(Protocolo nº 16.340, de 30/03/2020)**

Procede-se à presente para constar que fica **CANCELADA** a HIPOTECA registrada sob R.1 nesta matrícula, em virtude da autorização dada pelo credor-fiduciário, nos termos da cláusula 1.7, 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 Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado 09 de março de 2020, sob o nº 8.7877.0789863-7. Selo Digital: 1437923311EFB700016340204. Serrana, 17 de abril de 2020. A Oficial Designada  (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

R-5/M.10.779: - VENDA E COMPRA**(Protocolo nº 16.340, de 30/03/2020)**

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado 09 de março de 2020, na cidade de Serrana, SP, sob o nº 8.7877.0789863-7, com força de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei nº 11.977/09, os proprietários: **1) JOSÉ ROBERTO GARRIDO**, casado com **IZABEL APARECIDA SOEIRA GARRIDO**; **2) ANGELO ANTONIO GIOTTO**, casado com **MARIA APARECIDA DUARTE GIOTTO**, já

continua na ficha 02

Oficial de Registro de Imóveis de Serrana

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14379-2

Registro

10.779

Folha

02

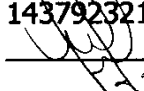
Frente

Livro nº 2 - Registro geral

qualificados, transmitiram o imóvel, objeto desta matrícula, a título de **VENDA E COMPRA**, a **ANDRE DE SOUSA SANTOS**, brasileiro, marceneiro, RG nº 58.342.658-X-SSP/SP, CPF nº 394.336.478-07, solteiro, residente e domiciliado na Rua Amelio Baricala, 1200, Jardim Boa Esperança, na cidade de Serrana, SP, pelo valor de **R\$ 25.201,63 (vinte e cinco mil e duzentos e um reais e sessenta e tres centavos)**. O valor destinado ao pagamento da construção e venda e compra do terreno é integralizado em uma operação total no valor de R\$ 122.000,00, composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 25.201,63, tendo sido pago R\$ 18.211,04 com recursos próprios dos compradores, R\$ 25.169,00 com Recursos concedidos pelo FGTS como desconto, e R\$ 78.619,96 por financiamento concedido pela Caixa Economica Federal, garantido por alienação fiduciária. Emitida a DOI por esta Serventia. Custas e Emolumentos nos termos do art.43, da Lei 11.977/2009. Selo Digital: 1437923211EFB800016340204. Serrana, 17 de abril de 2020. A Oficial Designada  (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

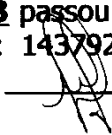
* * * * *

R-6/M.10.779 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo nº 16.340, de 30/03/2020)

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado 09 de março de 2020, na cidade de Serrana, SP, sob o nº 8.7877.0789863-7, com força de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei nº 11.977/09, o proprietário do imóvel **ANDRE DE SOUSA SANTOS**, já qualificado, alienou **FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do art. 22 e seguintes da lei 9.514/97, em favor do **credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificada, para garantia de uma dívida no valor de **R\$ 78.619,96 (setenta e oito mil e seiscentos e dezenove reais e noventa e seis centavos)**, destinada à aquisição de imóvel residencial e ao pagamento da construção, conforme R-5 desta matrícula, sendo que o prazo total para construção é de 28 de junho de 2021 e a dívida será paga **no prazo de 360 meses**, por meio de prestações mensais e consecutivas, reajustada na forma pactuada no título e amortizadas pela Tabela Price, nelas incluídos juros à taxa nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a, sendo de **R\$ 413,74** o valor total do encargo mensal inicial, vencendo-se a primeira prestação em **08/04/2020**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. As partes avaliam o imóvel em R\$ 122.000,00, sendo estabelecido nos termos do parágrafo 2º, art. 26, da Lei 9.514/97, que o prazo de carência para expedição de intimação é de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. O financiamento concedido ao devedor fiduciante adveio dos Recursos do FGTS/UNIÃO. Selo Digital: 1437923211EFB900016340202. Serrana, 17 de abril de 2020. A Oficial Designada  (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

* * * * *

AV-7/M-10.779 - CORREÇÃO (Protocolo nº 18.001, de 08/07/2021)

É feita a presente, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, para constar que a **Rua 03** passou a se chamar **Rua Araci da Silva Monteiro**, e não como constou. Selo Digital: 14379233112AE200018001211. Serrana, 05 de agosto de 2021. A Oficial Designada  (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

continua no verso

Registro

10.779

Folha

02

Verso

AV-8/M-10.779:- CONSTRUÇÃO**(Protocolo nº 18.001, de 08/07/2021)**

Por requerimento do proprietário datado de 30 de junho de 2021, procede-se à presente para constar que, sobre o terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio, com a área edificada de 44,93 metros quadrados, que recebeu o nº 105 da Rua Araci Da Silva Monteiro, nos termos da Carta de Habite-se nº 49/2021, datada de 11 de maio de 2021, expedida pela Prefeitura Municipal local, tendo sido apresentada a Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias (CND-INSS) aferição nº 90.000.95802/77-000, emitida em 12 de junho de 2021 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Valor da construção corrigido pelo índice da Construção Civil - Secon-Sinduscon - R\$ 76.745,83 - junho/2021. Selo Digital: 14379233112AE30001800121Z. Serrana, 05 de agosto de 2021. A Oficial Designada _____ (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

AV-9/M-10.779: AVERBAÇÃO DE CEP**(Protocolo nº 25.084, de 21/01/2026)**

Procede-se à presente para constar que o Código de Endereçamento Postal (CEP) do imóvel da presente matrícula é **14153-296**, conforme consulta ao sítio eletrônico da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (EBC). Selo Digital: 1437923311013B0002508426R. Serrana, 14 de julho de 2026. O Oficial, _____ (Luís Guilherme Pimentel e Pereira).

AV-10/M.10.779: CONSOLIDAÇÃO**(Protocolo nº 25.084, de 21/01/2026)**

Na forma do artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, procede-se à presente para constar que **fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificada, tendo em vista que, por requerimento datado de 20 de janeiro de 2026, protocolizado sob o nº 25.084, foi promovida a intimação do fiduciante **ANDRE DE SOUSA SANTOS**, já qualificado, no dia 25/02/2026, para satisfazer as prestações vencidas e as que se venceriam até a data do eventual pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, decorrentes do registro feito sob o nº 6 desta matrícula, sem que tenha havido a purgação da mora no prazo legal. O IPTU foi recolhido através da guia nº 423/2026, expedida pela Prefeitura local. Selo Digital: 1437923311013C0002508426P. Emitida a DOI. Serrana, 14 de julho de 2026. O Oficial, _____ (Luís Guilherme Pimentel e Pereira).

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **
 ** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

10.779

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
Oficial de Registro de Imóveis de Serrana
CNS nº 14379-2

PROTOCOLO Nº 25084

CERTIFICA que a presente é cópia autêntica da matrícula a que se refere e foi extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

Serrana, 14 de julho de 2026

Ceridão assinada digitalmente.



Selo Digital:
1437923C3148BD0002508426D

A consulta do selo digital,
através do endereço
<https://selodigital.tjsp.jus.br> possibilita a
verificação da procedência e das
informações referentes aos dados do ato
praticado pela serventia.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

O Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil Pessoa Jurídica e Civil Pessoas Naturais, Interdições e Tutela da sede da Comarca de Serrana foi instalado em 06/11/2009, sendo que anteriormente os imóveis de Serrana eram Registrados no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

Rua dos Estudantes, 100, Centro - Telefone: (16) 3987-5146



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6C5H9-4FJE9-KM5X8-E76Z4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Heloisa Carecato Ribeiro (CPF ***.980.008-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/6C5H9-4FJE9-KM5X8-E76Z4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>