



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0205610-32

MATRÍCULA

205.610

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.193.336/Apto.13 - B.B FCC: 12.270

Ribeirão Preto, 15 de dezembro de 2021

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 13, Bloco B, Torre 1, Lar San Marino, avenida Tereza Palmeira Gallon nº 611.

Apartamento nº 13, localizado no 1º pavimento, Bloco B, Torre 1, do empreendimento, em fase de construção, denominado Lar San Marino, com frente para a avenida Tereza Palmeira Gallon nº 611, neste município, que possuirá área privativa coberta de 40,060 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 23,820 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 35,961 metros quadrados, totalizando a área de 99,841 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,012299298 do terreno e das coisas de uso comum.

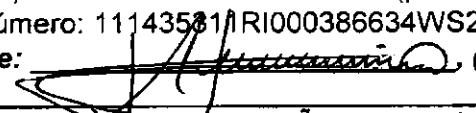
CADASTRO MUNICIPAL: 250.197 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: LAR SAN MARINO INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 33.826.706/0001-66, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 217-AD, Jardim Botânico.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/193.336 de 09 de abril de 2021; e incorporação de condomínio registrada sob nº 07 na matrícula nº 193.336 em 24 de maio de 2021. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 15 de dezembro de 2021 - (prenotação nº 512.716 de 10/12/2021).

Selo digital número: 111435311RI000386634WS217.

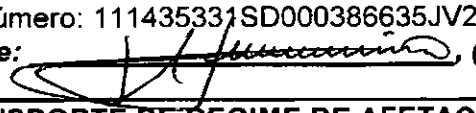
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.01 - TRANSPORTE DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.

Em 15 de dezembro de 2021- (prenotação nº 512.716 de 10/12/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que sob o imóvel objeto desta ficha complementar, encontra-se registrada uma **servidão administrativa de passagem de galerias de águas pluviais**, com área de 620,65 metros quadrados, em favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº, conforme R.05/78.461, transportada para a Av.01/193.336.

Selo digital número: 111435331SD000386635JV21B.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.02 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 15 de dezembro de 2021- (prenotação nº 512.716 de 10/12/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme averbação nº 08 da matrícula nº 193.336 de 24 de maio de 2021, **LAR SAN MARINO INCORPORADORA SPE LTDA**, NIRE nº 35231562496, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Lar San Marino**, submeteu a incorporação registrada

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0205610-32

MATRÍCULA

205.610

FICHA

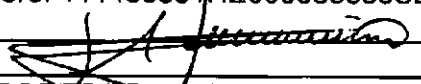
01

Verso

M.193.336/Apto.13 - B.B FCC: 12.270

sob nº 07 da matrícula nº 193.336, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Selo digital número: 111435331HE000386636SL216.

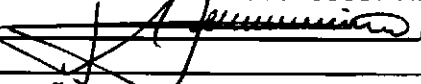
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.03 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 15 de dezembro de 2021- (prenotação nº 512.716 de 10/12/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 10 da matrícula nº 193.336 de 30 de novembro de 2021, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 7.653.099,00 (sete milhões, seiscentos e cinquenta e três mil e noventa e nove reais). Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Valor proporcional: **R\$ 95.663,74**.

Selo digital número: 111435331XT000386637VI21V.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.04 - RETIFICAÇÃO.

Em 23 de março de 2022 - (prenotação nº 517.216 de 09/03/2022).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para esclarecer que a área ocupada pela servidão administrativa a que se reporta a **Av.01** é de 399,51 metros quadrados, e não como constou.

Selo digital número: 111435331XI000420033UG22B.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

Av.05 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.

Em 23 de março de 2022 - (prenotação nº 517.216 de 09/03/2022).

Por escritura pública de 08 de dezembro de 2021 (livro nº 2.783, fls. 233/244) lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP e certidão nº 0624/2021 emitida em 13 de outubro de 2021 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 11 da matrícula nº 193.336, em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta ficha complementar ficam vinculados à matrícula nº 201.161, até a conclusão do empreendimento e transformação desta ficha complementar em matrícula.

Selo digital número: 111435331GT000420034VI22R.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0205610-32

MATRÍCULA
205.610

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SOMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.193.336/Apto.13 - B.B FCC: 12.270
Ribeirão Preto, 24 de novembro de 2022.

Código (CNS) nº: 11.143-5

Av.06 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 24 de novembro de 2022- (prenotação nº 531.458 de 17/11/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1530763-4, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 28 de outubro de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.03** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 95.663,74** (noventa e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e setenta e quatro centavos).

Selo digital número: 111435331PE000516892HQ22Y.

A Escrevente: my, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.07 - VENDA E COMPRA.

Em 24 de novembro de 2022- (prenotação nº 531.458 de 17/11/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, **LAR SAN MARINO INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU a 1) GABRIELA MESQUITA DE PAULA**, brasileira, solteira, maior, proprietário de microempresa, RG nº 60.927.511-2-SSP/SP, CPF/MF nº 527.969.618-85, residente e domiciliada neste município, na rua Arthur Ramos nº 982, Jardim Maria Goretti, e **2) PEDRO LEONARDO GOULART DE ANDRADE**, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, CPF/MF nº 559.267.608-52, residente e domiciliado neste município, na rua Arthur Ramos nº 982, Jardim Maria Goretti, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 14.568,93** (quatorze mil, quinhentos e sessenta e oito reais e noventa e três centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 173.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 34.600,00** pagos com recursos próprios, e **R\$ 138.400,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 14.568,93** (quatorze mil, quinhentos e sessenta e oito reais e noventa e três centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 158.431,07** (cento e cinquenta e oito mil, quatrocentos e trinta e um reais e sete centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.485,13**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 19 meses.

Selo digital número: 111435321PI000516893FJ22A.

A Escrevente: my, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.08 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 24 de novembro de 2022- (prenotação nº 531.458 de 17/11/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, **1) GABRIELA MESQUITA DE PAULA** e **2) PEDRO LEONARDO GOULART DE ANDRADE**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelos

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0205610-32

MATRÍCULA
205.610

FICHA
02

Verso

M.193.336/Apto.13 - B.B FCC: 12.270

devedores fiduciários, no valor de R\$ 138.400,00 (cento e trinta e oito mil e quatrocentos reais), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização Price, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.028,37, com vencimento para 25/11/2022, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321NX000516894KA22B.

A Escrevente: my, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.09/205.610 - ABERTURA DE MATRÍCULA.

Em 07 de fevereiro de 2023 - (prenotação nº 535.841 de 02/02/2023).

Nos termos do artigo 237-A, § 4º, da Lei nº 6.015/1973 e portaria nº 111, de 02 de fevereiro de 2013, deste Oficial de Registro de Imóveis, procede-se esta averbação para consignar que a presente ficha complementar foi convertida na matrícula nº **205.610**.

Selo digital número: 111435331NB000542067EA23A.

O Escrevente: Bruno Magalhães de Paiva Marques, (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.10/205.610 - RETIFICAÇÃO.

Em 07 de fevereiro de 2023 - (prenotação nº 535.841 de 02/02/2023).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/1973, procede-se a presente averbação para consignar que a data correta da portaria mencionada no ato anterior é 02 de fevereiro de 2023, e não como constou.

Selo digital número: 111435331JO000542826TG233.

O Escrevente: Bruno Magalhães de Paiva Marques, (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.11/205.610 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 04 de setembro de 2023 - (prenotação nº 546.639 de 10/08/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 08 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Lar San Marino**, que recebeu o nº **611 da avenida Tereza Palmeira Gallon**, conforme Av.06/201.161, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.07/201.161.

(segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0205610-32

MATRÍCULA

205.610

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 04 de setembro de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435331LY000621122MA23Z.

A Escrevente: [Assinatura], (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.12/205.610 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 04 de setembro de 2023 - (prenotação nº 546.639 de 10/08/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 08 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Lar San Marino" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.092.

Selo digital número: 111435331TH000621123RU23O.

A Escrevente: [Assinatura], (Shara Raissa Branquini Forggia).

R.13/205.610 - ATRIBUIÇÃO.

Em 04 de setembro de 2023 - (prenotação nº 546.639 de 10/08/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 08 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Lar San Marino, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 158.431,07, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a GABRIELA MESQUITA DE PAULA e PEDRO LEONARDO GOULART DE ANDRADE, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321RV000621124WK23T.

A Escrevente: [Assinatura], (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.14/205.610 - CADASTRO.

Em 27 de novembro de 2025 - (prenotação nº 593.345 de 01/09/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 12 de novembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 24 de novembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 399.214.

Selo Digital: 1114353E1T00000095799625N.

A Escrevente: [Assinatura], (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.15/205.610 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 27 de novembro de 2025 - (prenotação nº 593.345 de 01/09/2025).

Por requerimento mencionado na Av.14, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 08 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRUFR-7VD9F-2VH8E-XEA75>

CNM nº: 111435.2.0205610-32

MATRÍCULA

205.610

FICHA

03
Verso

ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, pelo valor de **R\$ 180.304,30** (cento e oitenta mil, trezentos e quatro reais e trinta centavos). Valor venal: R\$ 65.088,30.

Selo Digital: 111435331T000000957997257.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini (Joseane Soares Forggia Carrocini)

CERTIDÃO

Prenotação nº 593.345 - IN01448112C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 205.610** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 15, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 27/11/2025 - 15:26

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente

☐ Thales Pavan - Escrevente

☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente

☐ Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000095799525Z. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>