



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203753-74

MATRÍCULA

203.753

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 14 de outubro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 103, Bloco 8, Residencial Ponto da Vinci, rua Antônio Rossanese nº 220.

Apartamento nº 103, localizado no 1º pavimento, Bloco 8, do empreendimento, em fase de construção, denominado Residencial Ponto da Vinci, situado neste município, na rua Antônio Rossanese nº 220, que possuirá a área privativa real de 50,0425 metros quadrados, 12,5000 metros quadrados de área de uso comum de divisão não proporcional, incluído nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e determinada sob nº 35, padrão - descoberta livre, área de uso comum de divisão proporcional de 38,4072 metros quadrados, e área real total de 100,9497 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno de 0,008244275.

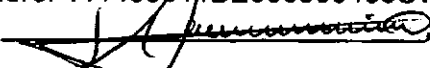
CADASTRO MUNICIPAL: 387.620 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 11.263.343/0001-65, NIRE: 3120861780-4, com sede em Belo Horizonte/MG, na rua Fernandes Tourinho nº 370, sala 1201, Savassi.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/201.128 de 21 de março de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 02 na matrícula nº 201.128 em 01 de abril de 2022. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 14 de outubro de 2022 - (prenotação nº 528.953 de 28/09/2022).

Selo digital número: 111435311BE000500466CW22Z.

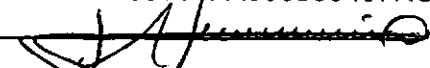
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.01/203.753 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 14 de outubro de 2022- (prenotação nº 528.953 de 28/09/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 05 da matrícula nº 201.128 de 14 de outubro de 2022, o imóvel objeto desta matrícula 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\$ 14.923.150,00 (quatorze milhões, novecentos e vinte e três mil, cento e cinquenta reais). Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Valor proporcional: **R\$ 120.347,98**.

Selo digital número: 111435331FA000500467RO22Q.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.02/203.753 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 17 de outubro de 2022- (prenotação nº 529.890 de 17/10/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 03 da matrícula nº 201.128 de 01 de abril de 2022, **AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **RESIDENCIAL PONTO DA VINCI**, submeteu a

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203753-74

MATRÍCULA
203.753

FICHA
01
Verso

incorporação registrada sob nº 02 na matrícula nº 201.128, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964 (redação da Lei nº 10.931/2004), 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: 111435331NO000501068BE221.

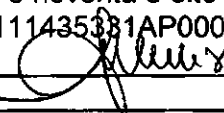
A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.03/203.753 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 10 de julho de 2024- (prenotação nº 565.937 de 21/06/2024).

Por instrumento particular nº 8.7877.2010220-4, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 06 de junho de 2024, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.01/203.753**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 120.347,98** (cento e vinte mil, trezentos e quarenta e sete reais e noventa e oito centavos).

Selo digital número: 111435331AP000733149EK24V.

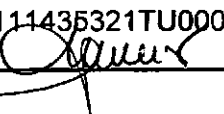
A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).

R.04/203.753 - VENDA E COMPRA.

Em 10 de julho de 2024- (prenotação nº 565.937 de 21/06/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **VITOR GABRIEL FAZZOLIN**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, CPF/MF nº 390.225.158-18, residente e domiciliado neste município, na rua Tapajos nº 1.961, Ipiranga, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 13.190,84** (treze mil, cento e noventa reais e oitenta e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 225.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 35.477,86** pagos com recursos próprios, **R\$ 765,00** desconto concedido pelo FGTS/União, **R\$ 13.000,00** pagos com valor da subvenção FPHIS, e **R\$ 175.757,14** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 13.190,84** (treze mil, cento e noventa reais e oitenta e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 211.809,16** (duzentos e onze mil, oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 4.983,16**. O prazo para construção desta unidade habitacional é 23/12/2024.

Selo digital número: 111435321TU000733150GB24N.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/244RE-RS8X3-YA59S-FKSR4>

CNM nº: 111435.2.0203753-74

MATRÍCULA

203.753

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 10 de julho de 2024.

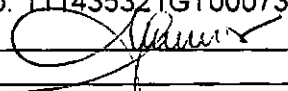
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

R.05/203.753 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 10 de julho de 2024- (prenotação nº 565.937 de 21/06/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITOR GABRIEL FAZZOLIN**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 175.757,14** (cento e setenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,1677% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0.5000% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.057,52, com vencimento para 05/07/2024, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) conforme cláusula 23. De acordo com a cláusula 20 ficou estabelecido o prazo de carência de 15 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: 111435321GT000733151DU24D.

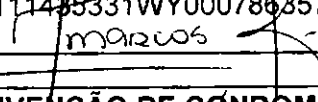
A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).

Av.06/203.753 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 19 de novembro de 2024- (prenotação nº 574.515 de 30/10/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 05 de novembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Residencial Ponto da Vinci**, que recebeu o nº 220 da rua **Antônio Rossanese**, conforme Av.08/201.128, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.09/201.128.

Selo digital número: 111435331WY000786357GL24V.

O Escrevente: , (João Marcos Braz Silveira).

Av.07/203.753 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 19 de novembro de 2024 - (prenotação nº 574.515 de 30/10/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 05 de novembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203753-74

MATRÍCULA

203.753

FICHA

02

Verso

convenção do condomínio "Residencial Ponto da Vinci" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.272.

Selo digital número: 111435331GV0007863581O24L.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

R.08/203.753 - ATRIBUIÇÃO.

Em 19 de novembro de 2024 - (prenotação nº 574.515 de 30/10/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 05 de novembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Residencial Ponto da Vinci**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 213.500,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **VITOR GABRIEL FAZZOLIN** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321FY000786359KN24K.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

Av.09/203.753 - CADASTRO.

Em 09 de março de 2026 - (prenotação nº 592.494 de 19/08/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 10 de fevereiro de 2026, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 19 de fevereiro de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **409.114**.

Selo Digital: 1114353E1T00000100226226W.

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

Av.10/203.753 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 09 de março de 2026 - (prenotação nº 592.494 de 19/08/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 05 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 228.100,78** (duzentos e vinte e oito mil e cem reais e setenta e oito centavos). Valor venal: R\$ 47.377,45.

Selo Digital: 111435331T00000100226326G.

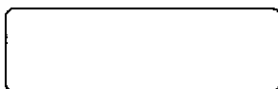
A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/244RE-RS8X3-YA59S-FKSR4>

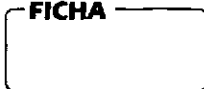


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/244RE-RS8X3-YA59S-FKSR4>



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 592.494 - IN01437370C

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 203.753** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, 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, 09/03/2026 - 07:23

☐ 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 111435391T000001002261268. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

