



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0203693-60

**MATRÍCULA**  
**203.693**

**FICHA**  
**01**

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Ribeirão Preto, 14 de outubro de 2022.

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 203, Bloco 4, Residencial Ponto da Vinci, rua Antônio Rossanese nº 220.

Apartamento nº 203, localizado no 2º pavimento, Bloco 4, 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 41,7925 metros quadrados, 10,8100 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 64, padrão - descoberta livre, área de uso comum de divisão proporcional de 37,5370 metros quadrados, e área real total de 90,1395 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno de 0,008057467.

**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: 111435311PN000500346AM22N.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini Forggia).

### Av.01/203.693 - 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: 111435331VK000500347KW22E.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini Forggia).

### Av.02/203.693 - 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: 111435.2.0203693-60

MATRÍCULA

203.693

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: 111435331NF000501008EE22D.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

#### Av.03/203.693 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 06 de março de 2024- (prenotação nº 557.487 de 14/02/2024).

Por instrumento particular nº 8.7877.1849815-5, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 20 de dezembro de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.01/203.693**, 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: 111435331ON000686457SA24W.

O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_, (Rodrigo Garcia Camargo).

#### R.04/203.693 - VENDA E COMPRA.

Em 06 de março de 2024- (prenotação nº 557.487 de 14/02/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **BEATRIZ HELENA DOS SANTOS GOMES HUESCAR**, brasileira, solteira, maior, porteira de edifício, ascensorista, garagista e faxineira, RG nº 60.369.565-6-SSP/SP, CPF/MF nº 522.465.288-01, residente e domiciliada neste município, na rua Orlando Gabriello nº 731, Jardim Jandaia, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 12.891,95** (doze mil, oitocentos e noventa e um reais e noventa e cinco centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 210.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 39.095,48** pagos com recursos próprios, **R\$ 13.000,00** pagos com recursos da subvenção FPHIS, **R\$ 27.696,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 130.208,52** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 12.891,95** (doze mil, oitocentos e noventa e um reais e noventa e cinco centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 197.108,05** (cento e noventa e sete mil, cento e oito reais e cinco centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 4.870,25**. O prazo para construção desta unidade habitacional é 23/12/2024.

Selo digital número: 111435321MF000686458PX240.

(segue na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0203693-60

MATRÍCULA

203.693

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 06 de março de 2024.

*ga* LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

O Oficial Substituto: *Rodriga Garcia Camargo* (Rodrigo Garcia Camargo).

**R.05/203.693 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**Em 06 de março de 2024-** (prenotação nº 557.487 de 14/02/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BEATRIZ HELENA DOS SANTOS GOMES HUESCAR**, já qualificada, 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 130.208,52** (cento e trinta mil, duzentos e oito reais e cinquenta e dois 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 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 683,18, com vencimento para 21/01/2024, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta 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\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) conforme cláusula 23. De acordo com a cláusula 20 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: 111435321YF000686459MR24P.

O Oficial Substituto: *Rodriga Garcia Camargo* (Rodrigo Garcia Camargo).

**Av.06/203.693 - 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: 111435331YO0007861170Q24R.

O Oficial Substituto: *Rafael Talamoni* (Rafael Talamoni).

**Av.07/203.693 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

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

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NHJY9-TGYH5-JCEQS-B9TCL>



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0203693-60

**MATRÍCULA**

**203.693**

**FICHA**

**02**

**Verso**

Por instrumento particular firmado neste município em 05 de novembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a 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: 111435331NN000786118/K24U.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

**R.08/203.693 - 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\$ 210.000,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **BEATRIZ HELENA DOS SANTOS GOMES HUESCAR** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321ME000786119HN240.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

**Av.09/203.693 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.**

**Em 10 de junho de 2026** - (prenotação nº 603.923 de 11/02/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 01 de junho de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 22 de maio de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **409.054** e com código de endereçamento postal - **CEP 14061-306**.

Selo Digital: 1114353E1T000001049625287.

A Escrevente: Thayná Vitória Oliveira da Silva, (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

**Av.10/203.693 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

**Em 10 de junho de 2026** - (prenotação nº 603.923 de 11/02/2026).

Por requerimento mencionada na Av.09, tendo em vista a regular notificação da 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\$ 216.661,23** (duzentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e um reais e vinte e três centavos). Valor venal: R\$ 44.510,33.

**(Segue na ficha 03)**



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NHJY9-TGYH5-JCEQS-B9TCL>

CNM nº: 111435.2.0203693-60

MATRÍCULA

203.693

FICHA

03

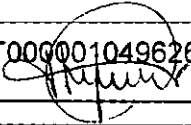
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 10 de junho de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T00000104962626R.

A Escrevente:  (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

CERTIDÃO

Prenotação nº 603.923 - IN01539924C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, 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 203.693 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, 10/06/2026 - 08:50

Assinada digitalmente, por:  
Thayná Vitória Oliveira da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.  
Selo Digital nº 111435391T00000104962426J. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>