



Valide aqui  
este documento

CNM n°: 111435.2.0204852-75

MATRÍCULA

204.852

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 22 de novembro de 2022.

Código (CNS) n°: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 03, Torre 10, Bloco B, Lar Florença, avenida General Euclides de Figueiredo nº 1.655.

Apartamento nº 03, localizado no térreo da Torre 10, Bloco B, do empreendimento, em fase de construção, denominado Lar Florença, situado neste município, na avenida General Euclides de Figueiredo nº 1.655, que possuirá a área privativa coberta de 42,810 metros quadrados, 7,980 metros quadrados de área privativa descoberta, área comum de divisão não proporcional de 22,890 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 39,152 metros quadrados, totalizando a área de 112,832 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno de 0,003163687.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 387.622 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 45.856.448/0001-40, NIRE nº 35238859591, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 217-AU, Jardim Botânico.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.07/196.608 de 12 de julho de 2022; matrícula nº 203.042 de 12 de julho de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 203.042 em 21 de julho de 2022. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 22 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).

Selo digital número: 111435311YK000518391WR227.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido (Vitor Pessotti Candido).

**Av.01/204.852 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.**

Em 22 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 02 da matrícula nº 203.042 de 21 de julho de 2022, LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Lar Florença, submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 203.042, 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: 111435331JV000518394HU22P.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido (Vitor Pessotti Candido).

**Av.02/204.852 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

Em 22 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G6BC3-ZXBJ6-LWRAL-32DCA>



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0204852-75

MATRÍCULA

204.852

FICHA

01

Verso

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 05 da matrícula nº 203.042 de 22 de novembro 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\$ 18.350.768,00 (dezoito milhões, trezentos e cinquenta mil, setecentos e sessenta e oito reais). Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Valor proporcional: **R\$ 114.692,30**. Selo digital número: 111435331OD000518395HU22V.

O Escrevente: , (Vitor Pessotti Candido).

#### Av.03/204.852 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 01 de junho de 2023- (prenotação nº 538.741 de 27/03/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1632143-6, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 17 de março de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/204.852** em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 114.692,30** (cento e quatorze mil, seiscentos e noventa e dois reais e trinta centavos).

Selo digital número: 111435331KP000583543AH23J.

O Escrevente: , (Rafael Talamoni).

#### R.04/204.852 - VENDA E COMPRA.

Em 01 de junho de 2023- (prenotação nº 538.741 de 27/03/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ANA CAROLINA VIEIRA ZORATI**, brasileira, solteira, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, CPF/MF nº 389.157.328-63, residente e domiciliada neste município, na rua Domingos Schiavoni nº 410, Quintino Facci II, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 18.991,11** (dezoito mil, novecentos e noventa e um reais e onze centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R\$ 185.990,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 42.688,78** pagos com recursos próprios, **R\$ 11.323,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 131.978,22** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 18.991,11** (dezoito mil, novecentos e noventa e um reais e onze centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 166.998,89** (cento e sessenta e seis mil, novecentos e noventa e oito reais e oitenta e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 33.015,57. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 27 meses.

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G6BC3-ZXBJ6-LWRAL-32DCA>



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0204852-75

MATRÍCULA

204.852

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2º REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Ribeirão Preto, 01 de junho de 2023.

Selo digital número: 111435321HT000583544FI23E.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

**R.05/204.852 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 01 de junho de 2023- (prenotação nº 538.741 de 27/03/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, ANA CAROLINA VIEIRA ZORATI, 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\$ 131.978,22 (cento e trinta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e vinte e dois centavos), 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 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 733,25, com vencimento para 18/04/2023, 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\$ 190.000,00 (cento e noventa 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: 111435321VU000583545SO23T.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

**Av.06/204.852 - CONCLUSÃO DE OBRA.**

Em 09 de setembro de 2024- (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado Lar Florença, que recebeu o nº 1655 da avenida General Euclides de Figueiredo, conforme Av.07/203.042, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.08/203.042.

Selo digital número: 111435331DD000754961QC24Z.

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

**Av.07/204.852 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

Em 09 de setembro de 2024 - (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G6BC3-ZXBJ6-LWRAL-32DCA>



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0204852-75

MATRÍCULA

204.852

FICHA

02  
Verso

Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Lar Florença" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.241.

Selo digital número: 111435331AW600754962RF24D.

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

#### R.08/204.852 - ATRIBUIÇÃO.

Em 09 de setembro de 2024 - (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Lar Florença, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 166.998,89, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a ANA CAROLINA VIEIRA ZORATI e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321BI000754963FW242.

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

#### Av.09/204.852 - EX OFFICIO.

Em 27 de fevereiro de 2025 - (prenotação nº 581.371 de 26/02/2025).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/1973, procede-se a presente averbação para constar que o título por meio do qual foram lançadas a averbação nº 03 e os registros 04 e 05 desta matrícula, foi prenotado sob nº 542.102, em 25 de maio de 2023, e não como constou.

Selo digital número: 111435331GE000827494WA25R.

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

#### Av.10/204.852 - CADASTRO.

Em 12 de novembro de 2025 - (prenotação nº 590.224 de 15/07/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 24 de outubro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 05 de novembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 405.913.

Selo Digital: 1114353E1T00000095116025O.

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

#### Av.11/204.852 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 12 de novembro de 2025 - (prenotação nº 590.224 de 15/07/2025).

(Segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G6BC3-ZXBJ6-LWRAL-32DCA>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0204852-75

MATRÍCULA

204.852

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 12 de novembro de 2025.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Por requerimento mencionado na Av.10, 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\$ 33.015,57** (trinta e três mil e quinze reais e cinquenta e sete centavos). Valor venal: R\$ 61.133,82.

Selo Digital: 111435331T000000951161258.

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

**CERTIDÃO**

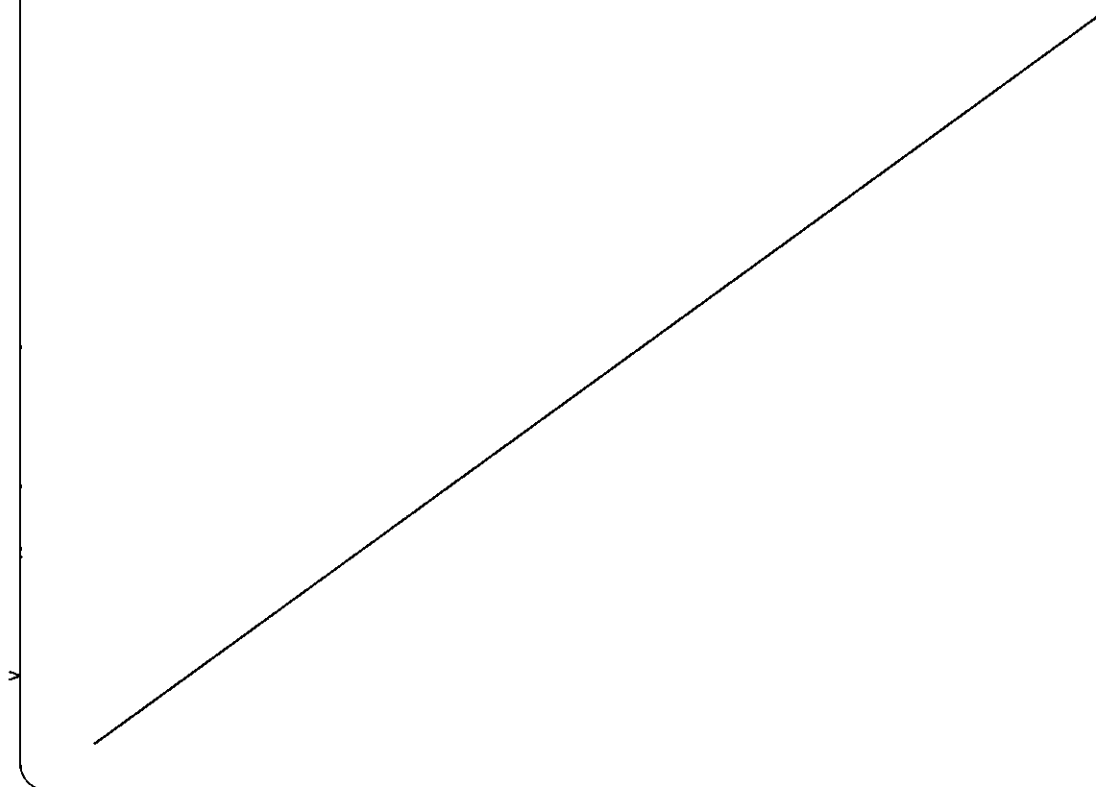
Prenotação nº 590.224 - IN01415310C

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 204.852** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 11, 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, 12/11/2025 - 10:18

Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente       Thales Pavan - Escrevente  
 Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente       Luís 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 111435391T00000095115925H. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G6BC3-ZXBJ6-LWRAL-32DCA>