



Valide aqui
este documento

174210 31/03/2026 11:00:26 1/5

CNM: 112490.2.0174210-51

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS 11.249-0

Matrícula 174.210

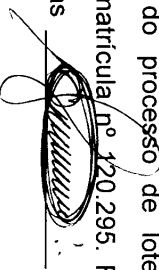
Folha 01
Frente

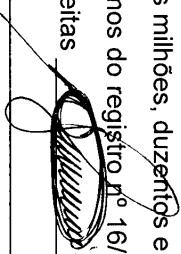
LIVRO nº 2 - Registro Geral 24 de agosto de 2016

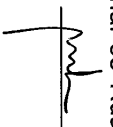
IMÓVEL: Lote de terreno número 35 (trinta e cinco) da quadra número 3 (três) do loteamento denominado Jardim Horizonte Verde, nesta cidade, situado na Rua Três, esquina com a Rua Francisco de Almeida, medindo e confrontando-se: 1,98 metros de frente com a Rua Três; 14,14 metros em linha curva com raio de 9,00 metros na confluência das referidas ruas; 11,00 metros do lado direito com a Rua Francisco de Almeida; 10,98 metros nos fundos com o lote nº 1; e 20,00 metros do lado esquerdo com o lote nº 34, perfazendo a área total de 202,26 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº **348.489**.

PROPRIETÁRIA: **PAGANO - JARDIM HORIZONTE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 20.753.801/0001-35, com sede na Rua Nélio Guimarães, 469, sala 3, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.14/120295, de 22/10/2015, e loteamento registrado sob nº 17 na mesma matrícula, em 24/08/2016 deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 24 de agosto de 2016. Marcelo Ciccaroni de Freitas , Oficial substituto.

AV.1/174210 - Prenotação nº 421.122, de 27/04/2016. (RESTRICÇÕES). O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições urbanísticas constantes do processo de loteamento denominado Jardim Horizonte Verde, registrado sob nº 17 na matrícula nº 120.295. Ribeirão Preto, SP, 24 de agosto de 2016. Marcelo Ciccaroni de Freitas , Oficial substituto.

AV.2/174210 - Prenotação nº 421.122, de 27/04/2016. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca em favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, para garantia da efetiva implantação da infraestrutura e do projeto paisagístico, de acordo com o cronograma aprovado pelo credor, com custo estimado em R\$ 6.212.446,18 (seis milhões, duzentos e doze mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e dezoto centavos), nos termos do registro nº 16/120295. Ribeirão Preto, SP, 24 de agosto de 2016. Marcelo Ciccaroni de Freitas , Oficial substituto.

AV.3/174210 - Prenotação nº 456.118, de 16/01/2018. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 215, publicado no Diário Oficial deste Município nº 10260, em 07/08/2017, a Rua Três do loteamento denominado Jardim Horizonte Verde passou a denominar-se Rua Miguel Daher. Ribeirão Preto, SP, 26 de janeiro de 2018. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.4/174210 - Prenotação nº 521.265, de 13/01/2021. (CANCELAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob o nº 16 da matrícula nº 120295, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, em virtude da autorização do credor

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6JN-WUUGE-VP8XA-5BUHW>



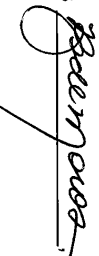
174210 31/03/2026 11:00:26 2/5

CNN: 112490.2.0174210-51

Valide aqui
este documentoCNS
11.249-0Matrícula
174.210Folha
01
Verso

MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, nos termos do ofício nº 127/20-GP, datado de 16 de novembro de 2020, e do requerimento datado de 12 de janeiro de 2021. Ribeirão Preto, SP, 01 de fevereiro de 2021. Reinaldo Quatezemin Junior, escrevente autorizado.
Selo digital: 112490331000000048923721M.

R.5/174210 - Prenotação nº 572.893, de 01/12/2022. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular amparado pela Lei 9.514/97, datado de 25 de outubro de 2022, a proprietária **PAGANO - JARDIM HORIZONTE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **GABRIEL VIOTI**, RG nº 46.048.586-6-SP, CPF nº 360.246.748-13, e sua mulher **BARBARA CRISTINA CARUBA VIOTI**, RG nº 46.048.204-X-SP, CPF nº 344.774.608-48; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 06/07/2013, vendedores, residentes e domiciliados na Rua Agostinho Vendrusculo, 1460, casa 1, nesta cidade, pelo valor de R\$ 93.077,01 (noventa e três mil, setenta e sete reais e um centavo). Valor Venal de R\$ 110.589,70. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 06 de dezembro de 2022. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 112490321000000089558222J.

R.6/174210 - Prenotação nº 572.893, de 01/12/2022. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular amparado pela Lei 9.514/97, datado de 25 de outubro de 2022, os proprietários **GABRIEL VIOTI** e sua mulher **BARBARA CRISTINA CARUBA VIOTI**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 60.250.776/0001-91, com sede na Rua Voluntários da Franca, 1311, na cidade de Franca, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 100.668,44 (cem mil, seiscentos e sessenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.5), e demais obrigações contratuais, que, na data do título, representava o saldo devedor da cota nº 0820 do grupo nº 6018, com prazo de amortização remanescente de 137 parcelas, no valor de R\$ 735,12, vencível a próxima parcela, após a assinatura do contrato, em 21/11/2022; nos termos e sob as demais condições constantes do título. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 96.000,00 e, para intimação dos devedores fiduciários, foi estabelecido o prazo de carência de 90 dias. Ribeirão Preto, SP, 06 de dezembro de 2022. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 112490321000000089558322H.

AV.7/174210 - Prenotação nº 572.893, de 01/12/2022. (RESTRICÇÕES). Nos termos do título que deu origem ao R.6 e por força da Lei 11.795/08, os direitos relativos ao imóvel desta matrícula não se comunicam com o patrimônio da administradora **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, e ficam submetidos às seguintes restrições: a) não respondem direta ou

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

17/4210 31/03/2026 11:00:26 3/5

CNM: 112490.2.0174210-51

20 Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS
11.249-0

Matrícula
174.210

Folha
02
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; c) não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Ribeirão Preto, SP, 06 de dezembro de 2022. Egidia Beatriz L. de Moraes *Egidia Beatriz L. de Moraes* oficial substituta. Selo digital: 1124903J400000089558522B.

AV/8/174210 - Prenotação nº 583.012, de 11/05/2023. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6, bem como as restrições averbadas sob nº 7, em virtude da autorização da credora **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, contida no instrumento particular datado de 03 de maio de 2023. Ribeirão Preto, SP, 19 de maio de 2023. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira *Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira*, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903J40000000982865239.

R.9/174210 - Prenotação nº 583.012, de 11/05/2023. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular amparado pela Lei 9.514/97, datado de 03 de maio de 2023, os proprietários **GABRIEL VIOTI** e sua mulher **BÁRBARA CRISTINA CARUBA VIOTI**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 60.250.776/0001-91, com sede na Rua do Comércio, 1924, na cidade de Franca, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 159.219,09 (cento e cinquenta e nove mil, duzentos e dezenove reais e nove centavos), conforme destinação contida no instrumento e demais obrigações contratuais, que, na data do título, representava o saldo devedor das seguintes cotas de consórcio imobiliário: a) R\$ 92.992,34 da cota nº 0820 do grupo nº 6018, com o prazo de amortização remanescente de 127 parcelas mensais e sucessivas, vencida a próxima parcela, após a assinatura do contrato, em 22/05/2023, no valor de R\$ 735,12; e, b) R\$ 66.226,75 da cota nº 0818 do grupo nº 6018, com o prazo de amortização remanescente de 131 parcelas mensais e sucessivas, vencida a próxima parcela, após a assinatura do contrato, em 22/05/2023, no valor de R\$ 562,39; nos termos e sob as demais condições constantes do título. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 139.500,00 e, para intimação dos devedores fiduciários, foi estabelecido o prazo de carência de 90 dias. Ribeirão Preto, SP, 19 de maio de 2023. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira *Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira*, escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000098286323F.

AV/10/174210 - Prenotação nº 583.012, de 11/05/2023. (RESTRIÇÕES). Nos termos do título que deu origem ao R.9 e por força da Lei 11.795/08, os direitos relativos ao imóvel desta matrícula não se comunicam com o patrimônio da administradora **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, e ficam submetidos às seguintes restrições: a) não respondem direta

Continua no verso

Mod. 01



174210 31/03/2026 11:00:26 4/5

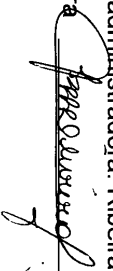
CNN: 112490.2.0174210-51

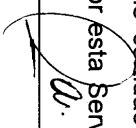
Valide aqui
este documento

CNS 11.249-0

Matrícula 174.210

Folha 02
Verso

ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; c) não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Ribeirão Preto, SP, 19 de maio de 2023. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital: 112490314000000982866237.

AV.11/174210 - Prenotação nº 651.137, de 27/11/2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula torna-se definitiva em nome da fiduciária **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 60.250.776/0001-91, com sede na Rua do Comércio, 1924, na cidade de Franca, SP, em virtude dos fiduciantes **GABRIEL VIOTI** e sua mulher **BÁRBARA CRISTINA CARUBA VIOTI**, já qualificados, não terem purgado a mora quando das suas intimações em 16/12/2025, conforme certidão datada de 13 de janeiro de 2026. Valor venal de R\$ 134.007,36. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 13 de fevereiro de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000286512626H.

AV.12/174210 - Prenotação nº 659.573, de 25/03/2026. A proprietária realizou os dois leilões públicos nos dias 10/03/2026 e 12/03/2026, ambos com resultado negativo, conforme respectivos autos e requerimento datado de 25 de março de 2026, nos termos da Lei nº 9514/97. Ribeirão Preto, SP, 31 de março de 2026. Cássia Raquel Boer Botan , escrevente autorizada. Selo digital: 112490331000000289229226D.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6JN-WUUGE-VP8XA-5BUHW>



Valide aqui
este documento

174210 31/03/2026 11:00:26 5/5

20 Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

LIVRO nº 2 - Registro Geral

Folha

3

Frete

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0174210-51



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 174210, que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Assinado digitalmente.

Consulte pelo site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Último ato - 12

Certidão já cotada no título
659573

Ribeirão Preto, 31 de Março de 2026.



Selo digital: 1124903C3000000289229326R.

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6JN-WUUGE-VP8XA-5BUHW>

V

Mod. 01