



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0206165-16

MATRÍCULA
206.165

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ZOMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.86.973/Apto.75 FCC: 12.102

Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 75, Up 1600 Ipiranga, rua Tabatinga nº 1.685.

Apartamento nº 75, localizado no 7º pavimento do empreendimento em fase de construção, denominado Up 1600 Ipiranga, situado neste município, na rua Tabatinga nº 1.685, que possuirá a área privativa de 48,200 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 44,640 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada, totalizando a área de 92,840 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,0299145% do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 58.976 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SPE URBEN 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 32.175.714/0001-27, com sede neste município, na avenida Professor João Fiusa nº 1.131, Sala 08, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/86.973 de 15 de fevereiro de 2019, e incorporação de condomínio registrada sob nº 05 na matrícula nº 86.973 em 28 de maio de 2019. 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, 24 de agosto de 2021 - (prenotação nº 506.330 de 18/08/2021).

Selo digital número: 111435311LW000344377SG214.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 24 de agosto de 2021- (prenotação nº 506.330 de 18/08/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que a proprietária SPE URBEN 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Up 1600 Ipiranga, submeteu a incorporação registrada sob nº 05 da matrícula nº 86.973 ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B 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, em conformidade com a averbação nº 06 da matrícula nº 86.973.

Selo digital número: 111435331SM000344378VG21R.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 24 de agosto de 2021- (prenotação nº 506.330 de 18/08/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta ficha

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BW4JB-YXZ9L-7ZHT3-KZME3>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

206.165

FICHA

01

Verso

M.86.973/Apto.75 FCC: 12.102

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\$ 10.486.824,17 (dez milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e vinte e quatro reais e dezessete centavos), em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 86.973. Valor proporcional: **R\$ 109.237,75**.

Selo digital número: 111435331VP000344379PR21Z.

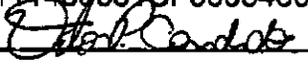
A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 27 de agosto de 2021- (prenotação nº 505.836 de 11/08/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1127574-6, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 28 de julho de 2021, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 109.237,75** (cento e nove mil, duzentos e trinta e sete reais e setenta e cinco centavos).

Selo digital número: 111435331CF000346018RJ212.

O Escrevente: , (Vitor Pessotti Candido).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 27 de agosto de 2021- (prenotação nº 505.836 de 11/08/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE URBEN 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **EVERTON FARIA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, CPF/MF nº 052.418.976-58, residente e domiciliado neste município, na rua José Vilela de Andrade nº 378, Independência, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 8.651,28** (oito mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 180.750,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 51.273,62** pagos com recursos próprios, **R\$ 1.947,83** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 3.451,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 124.077,55** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 8.651,28** (oito mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 172.098,72** (cento e setenta e dois mil e noventa e oito reais e setenta e dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 2.969,66. O prazo para construção desta unidade habitacional é 28/06/2023.

Selo digital número: 111435331FV000346019IR219.

O Escrevente: , (Vitor Pessotti Candido).

(segue na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0206165-16

MATRÍCULA

206.165

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.86.973/Apto.75 FCC: 12.102

Ribeirão Preto, 27 de agosto de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 27 de agosto de 2021- (prenotação nº 505.836 de 11/08/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **EVERTON FARIA DA SILVA**, já qualificado, deu 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 124.077,55** (cento e vinte e quatro mil e setenta e sete reais e cinquenta e cinco 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 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 760,59, com vencimento para 25/08/2021, 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 180.750,00 (cento e oitenta mil, setecentos e cinquenta 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: 111435321FN000346020IS21W.

O Escrevente: , (Vitor Pessotti Candido).

Av.06/206.165 - ABERTURA DE MATRÍCULA.

Em 10 de março de 2023- (prenotação nº 537.433 de 06/03/2023).

Nos termos de artigo 237-A, § 4º, da Lei nº 6.015/1973 e portaria nº 111, de 02 de fevereiro de 2023, deste Oficial de Registro de Imóveis, procede-se esta averbação para consignar que a presente ficha complementar foi convertida na matrícula nº **206.165**.

Selo digital número: 111435331QH000555454OP23N.

O Escrevente: , (Rafael Talamoni).

Av.07/206.165 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 09 de agosto de 2023- (prenotação nº 545.161 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 10 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Edifício Up 1600 Ipiranga**, que recebeu o nº **1.685** da rua **Tabatinga**, conforme Av.10/86.973, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.11/86.973.

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BW4JB-YXZ9L-7ZHT3-KZME3>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

MATRÍCULA

206.165

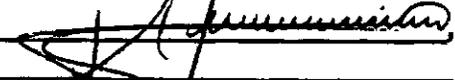
FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BW4JB-YXZ9L-7ZHT3-KZME3>

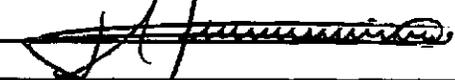
Selo digital número: 111435331HM000609327AQ23H.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).**Av.08/206.165 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

Em 09 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.161 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 10 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Up 1600 Ipiranga" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.085.

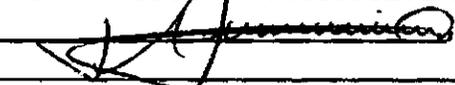
Selo digital número: 111435331MF000609328MJ23D.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).**R.09/206.165 - ATRIBUIÇÃO.**

Em 09 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.161 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 10 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Up 1600 Ipiranga, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 172.098,72, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a EVERTON FARIA DA SILVA, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321NH000609329LH23F.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).**Av.10/206.165 - CADASTRO.**

Em 26 de março de 2025 - (prenotação nº 576.145 de 26/11/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 26 de fevereiro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 06/03/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 380.770.

Selo digital número: 111435331YT000836029NF25E.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini).**Av.11/206.165 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em 26 de março de 2025 - (prenotação nº 576.145 de 26/11/2024).

Por requerimento mencionado na Av.10, 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 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 3.747,35, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já

(segue na ficha 03)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0206165-16

MATRÍCULA

206.165

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 26 de março de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

qualificada, pelo valor de **R\$ 187.367,63** (cento e oitenta e sete mil, trezentos e sessenta e sete reais e sessenta e três centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 88.998,22.
Selo digital número: 111435331QL000836030XR25K.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 576145

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente CERTIDÃO DIGITAL, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 206165, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 26/03/2025 - 12:09

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Christiane Regina Silva Téo - Escrevente | <input type="checkbox"/> Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> Thales Pavan - Escrevente | <input type="checkbox"/> Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente | |

* As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.

Selo Digital nº 111435391TB000836028BM25T - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BW4JB-YXZ9L-7ZHT3-KZME3>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

