



CNM: 141887.2.0028905-45

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

M.17.094/ AA009

REGISTRO DE IMÓVEIS**VOTORANTIM-SP**Valide aqui
este documentomatrícula
28.905ficha
01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

Votorantim, 06 de abril de 2018

IMÓVEL: Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, do Bloco A do CONDOMÍNIO UP CLUB, situado em Votorantim, Estado de São Paulo, na Avenida Cristiano Vieira Pedrico s/nº, com área privativa de 50,3900 metros quadrados, área comum de 19,4125 metros quadrados, área total de 69,8025 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 0,4167% ou 0,004167 no terreno condominial, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem para guarda e estacionamento de 01 (um) veículo em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio.

Inscrição Imobiliária: 05.35.40.0019.00.000.1.13 (em maior porção).

Proprietária: CONDOMÍNIO UP CLUB - SPE LTDA, CNPJ nº 23.209.598/0001-29, com sede em São Paulo-SP, na Praça Carlos Gomes, 67, SL M 9º andar, Centro.

Registros Anteriores: R.3 (aquisição), de 27/07/2017 e R.4 (incorporação imobiliária), de 16/08/2017, ambos da matrícula nº 17.094 deste Oficial.

Naila de Rezende Khuri - Oficial

AV-1. Protocolo nº 40.553, em 05 de abril de 2018. **AVERBAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que a unidade autônoma está em construção e que esta ficha complementar integra a matrícula nº 17.094 deste Oficial, nos termos do item 226.1, Capítulo XX, das Normas de Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Votorantim, 06 de abril de 2018.

(Naila de Rezende Khuri - Oficial)

R-2. Protocolo nº 40.553, em 05 de abril de 2018. **COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.** Por instrumento particular de 09 de dezembro de 2017, a proprietária, já qualificada, **COMPROMETEU-SE A VENDER a fração ideal correspondente à futura unidade autônoma desta ficha complementar, a ERESON SERGIO DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, maior, vistoriador, RG nº 44.253.058-SSP/SP, CPF nº 403.305.608-40, residente e domiciliado em Votorantim-SP, na Rua Benedito Alves Bueno, 117, Jardim Primavera, pelo preço de **R\$ 145.910,40 (cento e quarenta e cinco mil novecentos e dez reais e quarenta centavos)**, que será pago da seguinte forma: a) R\$ 481,68 (quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos), por meio de boleto bancário com vencimento em 12/06/2018, b) R\$ 16.857,40 (dezesseis mil oitocentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos) por meio de 35 (trinta e cinco) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 481,64 (quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta e quatro centavos) cada uma,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMB2M-N2JV4-F358K-8G6W3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



IVRO Nº 2

M.17.094/ AA009

REGISTRO GERAL

Valide aqui
este documentomatrícula
28.905ficha
01

verso

com vencimento da primeira no dia 12/07/2018 e as demais na mesma data dos meses subsequentes, c) R\$ 124.571,32 (cento e vinte e quatro mil quinhentos e setenta e um reais e trinta e dois centavos) deverá ser quitada junto ao credor hipotecário na forma do instrumento e d) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por meio de 01 (uma) única prestação que deverá ser paga concomitantemente à parcela descrita acima, na forma do instrumento. Encontra-se arquivada nesta Serventia a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal, código de controle nº B442.5CCA.9C88.A238, expedida em 26/02/2018, válida até 25/08/2018. Votorantim, 06 de abril de 2018. _____ (Naila de Rezende Khuri - Oficial)

R-3. Protocolo nº 40.251, em 16 de março de 2018. **HIPOTECA.** Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, datado de 07 de março de 2018, nº 8.7877.0302664-3, a proprietária, já qualificada, deu em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente à futura unidade autônoma desta ficha complementar, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, para garantir o contrato de abertura de crédito e mútuo destinado a financiar a construção de 80 (oitenta) unidades autônomas do Bloco A do empreendimento, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, no valor de **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, com amortização pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), no prazo de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, conforme cláusulas, condições, juros, multas e encargos previstos no contrato. A garantia hipotecária tem por objeto as frações ideais das 80 (oitenta) unidades autônomas do Bloco A, cujo valor fixado pelas partes para fins do artigo 1.484 do Código Civil, é de R\$ 13.600.000,00 (treze milhões seiscentos mil reais). Votorantim, 06 de abril de 2018. _____ (Naila de Rezende Khuri - Oficial)

AV-4. Protocolo nº 40.604, em 06 de abril de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Conforme instrumento particular adiante mencionado, por autorização expressa da credora, já qualificada, procedo ao cancelamento da hipoteca lançada sob o R.3, em relação à futura unidade autônoma, objeto desta ficha complementar. Votorantim, 10 de abril de 2018. _____ (Naila de Rezende Khuri -

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMB2M-N2JV4-F358K-8G6W3>



CNM: 141887.2.0028905-45

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

M.17.094/ AA009

REGISTRO DE IMÓVEIS

VOTORANTIM-SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

Valide aqui
este documentomatrícula
28.905ficha
02

Votorantim,

Oficial)

R-5. Protocolo nº 40.604, em 06 de abril de 2018. **VENDA E COMPRA.** Por instrumento particular de 02 de abril de 2018, nº 8.7877.0311958-7, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, a proprietária, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal de 0,004167 do terreno, que corresponde à futura unidade autônoma acima descrita a **ERESON SERGIO DA CRUZ**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 9.535,39 (nove mil quinhentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos)**. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$ 145.910,40 (cento e quarenta e cinco mil novecentos e dez reais e quarenta centavos), composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 34.011,30 (trinta e quatro mil e onze reais e trinta centavos) com recursos próprios, R\$ 4.455,77 (quatro mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e sete centavos) por recursos da conta vinculada de FGTS, R\$ 9.446,00 (nove mil quatrocentos e quarenta e seis reais) por desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 97.997,33 (noventa e sete mil novecentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos) por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/2009). Em razão da presente transmissão fica solucionado o compromisso de venda e compra registrado sob o nº 2 desta matrícula. Encontra-se arquivada nesta Serventia a certidão negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle: B442.5CCA.9C88.A238, expedida em 26/02/2018, válida até 25/08/2018.

Votorantim,

10

de

abril

de

2018. (Naila de Rezende Khuri - Oficial)

R-6. Protocolo nº 40.604, em 06 de abril de 2018. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, o proprietário, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** (Lei nº 9.514/1997) a fração ideal de 0,004167 do terreno, que corresponde à futura unidade autônoma acima descrita a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantir a dívida de **R\$ 97.997,33 (noventa e sete mil novecentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos)**, decorrente de financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/2009), a qual deverá ser amortizada por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas conforme o Sistema de Amortização PRICE, com encargos no período de amortização no valor de R\$ 548,28 (quinhentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 02/05/2018 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Juros, atualização monetária e demais condições constam do

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMB2M-N2JV4-F358K-8G6W3>



LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

M.17.094/ AA009

Valide aqui
este documentomatrícula
28.905ficha
02

verso

contrato. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais). Votorantim, 10 de abril de 2018. (Naila de Rezende Khuri - Oficial)

AV-7. Protocolo nº 45.980, em 23 de abril de 2019. **AVERBAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que a numeração correta da presente ficha complementar é M.17.094/AA.11. Votorantim, 23 de abril de 2019. Código do Selo Digital: 1418873310045980JWH7NX193. (Gabriela Harder Campanini de Carvalho -

Escrevente)

AV-8. Protocolo nº 54.608, em 13 de janeiro de 2021. **AVERBAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que a unidade autônoma, objeto desta ficha complementar, parte integrante do **CONDOMÍNIO UP CLUB**, situado na Avenida Cristiano Vieira Pedrico, s/nº, Lote 21, Jardim Bandeirantes, foi construída e instituída ao regime de condomínio edilício, conforme AV.11 e R.13, ambos da matrícula nº 17.094 deste Oficial e, em decorrência disso, a presente ficha complementar foi convertida na matrícula nº 28.905. A convenção do condomínio foi registrada sob o nº 445, Livro 3 - Registro Auxiliar deste Oficial. Votorantim, 19 de março de 2021. Código do Selo Digital: 1418873210054608NWDD8K21A. (Thales Adriano da Mota Almeida - Escrevente)

AV-9. Protocolo nº 54.608, em 13 de janeiro de 2021. **ALTERAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Conforme lançamento do imposto municipal - IPTU, exercício 2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Votorantim-SP, faço constar que a atual inscrição imobiliária do imóvel, objeto desta matrícula, é nº 13.25.37.9010.10.101.1.20. Votorantim, 19 de março de 2021. Código do Selo Digital: 1418873310054608LDMSH21S. (Thales Adriano da Mota Almeida - Escrevente)

AV-10. Protocolo nº 61.613, em 06 de janeiro de 2022. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Conforme requerimento datado de 25 de outubro de 2022, acompanhado do comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, procedo à presente averbação para constar que nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, foi consolidada a favor da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que transcorrido o prazo legal, não houve a purgação da mora. Votorantim, 12 de dezembro de 2022. Código do Selo Digital: 1418873310061613T1L9AS22J. (Fernando

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMB2M-N2JV4-F358K-8G6W3>



CNM: 141887.2.0028905-45

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERALValide aqui
este documentomatrícula
28.905ficha
03**REGISTRO DE IMÓVEIS**
VOTORANTIM-SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

Votorantim,

Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-11. Protocolo nº 74.768, em 05 de outubro de 2023. **QUALIFICAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** é registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 53500000381, conforme Ficha Cadastral Simplificada expedida no site www.jucesponline.sp.gov.br em 15/08/2023, arquivada nesta Serventia. Votorantim, 10 de novembro de 2023. Código do Selo Digital: 1418873310074768DOSKBR237. (Fernando

Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-12. Protocolo nº 74.768, em 05 de outubro de 2023. **QUITAÇÃO DA DÍVIDA.** Conforme requerimento firmado em 21 de setembro de 2023 e termo de quitação, datado de 21 de setembro de 2023, ambos recepcionados pela Central Registradores de Imóveis, e-protocolo nº AC002879089, procedo à quitação da dívida para fins do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997. Votorantim, 10 de novembro de 2023. Código do Selo Digital: 1418873310074768YNM71Q23X. (Fernando

Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-13. Protocolo nº 74.768, em 05 de outubro de 2023. **LEILÕES NEGATIVOS.** Pelo mesmo requerimento de que trata a averbação anterior, procedo à averbação dos leilões negativos, respectivamente, realizados em 29/08/2023 e 13/09/2023, por meio do site www.machadoleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Oficial Fábio Marlon Machado, matriculado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC - AARC nº 370. Votorantim, 10 de novembro de 2023. Código do Selo Digital: 1418873310074768KCJ2NO23T. (Fernando Lucas de Carvalho Soares -

Escrevente)

R-14. Protocolo nº 76.931, em 02 de fevereiro de 2024. **VENDA E COMPRA.** Por escritura pública de 25 de janeiro de 2024, livro nº 405, página nº 193, acompanhada da ata aditiva de 31 de janeiro de 2024, livro nº 405, página nº 301, ambas lavradas no Tabelionato de Notas de Votorantim-SP, a proprietária, já qualificada, **VENDEU o IMÓVEL**, objeto desta matrícula, a **MARCELLO HENRIQUE DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG nº 830519-SSP/RO, CPF nº 528.461.132-20, residente e domiciliado em Votorantim-SP, na Rua Renato Chiazoto, 155, apartamento 62, bloco 3, Parque Morumbi, pelo preço de R\$ 121.500,00 (cento e vinte e um mil e quinhentos reais) pagos por meio de boleto bancário. Consta da escritura pública que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMB2M-N2JV4-F358K-8G6W3>

IVRO Nº 2
REGISTRO GERALValide aqui
este documentomatrícula
28.905ficha
03

verso

com código de controle: 63F6.BD3F.07F7.FD04, emitida em 18/09/2023, válida até 16/03/2024. Valor Venal do Imóvel: R\$81.379,30. Votorantim, 06 de fevereiro de 2024. Código do Selo Digital: 1418873210076931MSMY8O24O.

(Fernando Lucas de Carvalho Soares -
Escrevente)

R-15. Protocolo nº 79.466, em 06 de junho de 2024. **VENDA E COMPRA.** Por instrumento particular de 29 de maio de 2024, nº 8.4444.3415739-3, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, o proprietário, já qualificado, **VENDEU** o **IMÓVEL**, objeto desta matrícula, a **EDUARDO DE LIMA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, RG nº 41.313.154-3-SSP/SP, CPF nº 445.289.218-39, residente e domiciliado em Votorantim-SP, na Rua Aurea de Góes Vieira, 57, Altos da Fortaleza, pelo valor R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 36.564,00 (trinta e seis mil e quinhentos e sessenta e quatro reais) por recursos próprios, R\$ 2.436,00 (dois mil e quatrocentos e trinta e seis reais) por desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais) por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 53500000381, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 14.620/2023). Valor Venal do Imóvel: R\$81.379,30. Votorantim, 25 de junho de 2024. Código do Selo Digital: 1418873210079466Z3R4UV244. (Luana de Melo Noronha - Escrevente)

R-16. Protocolo nº 79.466, em 06 de junho de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, o proprietário, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** (Lei nº 9.514/1997) o **IMÓVEL**, objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantir a dívida de R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais), decorrente de financiamento no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 14.620/2023), a qual deverá ser amortizada por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, a primeira no valor de R\$ 765,88 (setecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e oito centavos), com vencimento em 21/06/2024, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, calculadas conforme o Sistema de Amortização PRICE. Juros, atualização monetária e demais condições constam do contrato. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$202.000,00. Votorantim, 25 de junho de 2024. Código do Selo Digital:

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMB2M-N2JV4-F358K-8G6W3>



CNM nº 141887.2.0028905-45

RO Nº 2
HISTRO GERAL**REGISTRO DE IMÓVEIS**
VOTORANTIM-SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7

Valide aqui
este documentomatrícula
28.905

ficha

04

Votorantim,

1418873210079466MPLOFV240. (Luana de
Melo Noronha - Escrevente)

AV-17. Protocolo nº 85.033, em 17 de março de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Conforme requerimento datado de 19 de junho de 2026, acompanhado do comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, procedo à presente averbação para constar que nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, foi consolidada a favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que transcorrido o prazo legal, não houve a purgação da mora. Votorantim, 08 de julho de 2026.

Código do Selo Digital:
1418873310000000805304269. (Fernando Lucas de
Carvalho Soares - Escrevente
Substituto)

CERTIDÃO DIGITAL
NAILA DE REZENDE KHURI
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE VOTORANTIM - SP

CERTIFICO, em atendimento ao protocolo nº 85033, que a presente certidão é expedida em **inteiro teor da matrícula**, com a reprodução de todo seu conteúdo por meio reprográfico para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel conforme o §11 do art. 19 da Lei nº 6.015/1973, e sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP Brasil, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. **CERTIFICO**, ainda, que em atendimento ao item 156, Cap. XX, do Provimento nº 58/89 da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, faço constar que essa Serventia foi instalada em 03 de novembro de 2009 com origem na circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba-SP. **CERTIFICO**, finalmente, que os elementos constantes na presente certidão foram extraídos do banco de dados desta Serventia, atualizado até 16:15:51 horas do dia 08/07/2026. Votorantim, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Certidão expedida às 16:15:51 horas do dia 08/07/2026

Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Nº SELO: 1418873C3000000080530526N.

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMB2M-N2JV4-F358K-8G6W3>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMB2M-N2JV4-F358K-8G6W3>

EM BRANCO