



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ALH6X-XPJCU-LC9C4-ECEM9>

CNM nº: 111435.2.0198045-29

MATRÍCULA
198.045

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.156.215/A.92 FCC: 7.665
Ribeirão Preto, 05 de junho de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 92, do Up 400 Ipiranga, rua Jornalista Cândido Motta Filho nº 400.

Apartamento nº 92, localizado no 9º pavimento, integrante do empreendimento, em fase de construção, denominado Up 400 Ipiranga, com frente para a rua Jornalista Cândido Motta Filho nº 400, neste município, que possuirá a área privativa de 51,53 metros quadrados, área comum de 40,11 metros quadrados, incluído nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, perfazendo a área total construída de 91,64 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 1,122%.

CADASTRO MUNICIPAL: 294.218 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SPE URBEN CANDIDO MOTTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 27.461.349/0001-87, com sede neste município, na avenida Presidente Castelo Branco nº 51, Sala Urben-11, Jardim Castelo Branco.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/156.215 de 26 de março de 2018; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 156.215. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 05 de junho de 2019 - (prenotação nº 469.770 de 31/05/2019).

Selo digital número: 111435311DH000088395JP194.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 05 de junho de 2019 - (prenotação nº 469.770 de 31/05/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que a proprietária SPE URBEN CANDIDO MOTTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Up 400 Ipiranga, submeteu a incorporação registrada sob nº 04 da matrícula nº 156.215 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 05 da matrícula nº 156.215.

Selo digital número: 111435331AO000088613BK19N.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.02 - TRANSPORTE - ENQUADRAMENTO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

Em 05 de junho de 2019 - (prenotação nº 469.770 de 31/05/2019).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0198045-29

MATRÍCULA

198.045

FICHA

01

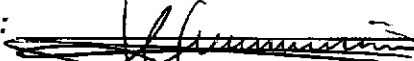
Verso

M.156.215/A.92

FCC: 7.665

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se enquadrado no Programa Apoio a Produção - Associativo - Recursos FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, na modalidade aquisição de terreno e construção, em conformidade com a averbação nº 06 da matrícula nº 156.215.

Selo digital número: 111435331SN000088614SG19D.

O Escrevente:  **(Pedro Augusto Ferreira).**

Av.03 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 05 de junho de 2019 - (prenotação nº 469.770 de 31/05/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta ficha 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\$ 5.497.253,15 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, duzentos e cinquenta e três reais e quinze centavos), em conformidade com o registro nº 07 da matrícula nº 156.215. Valor proporcional: **R\$ 62.468,78**.

Selo digital número: 111435331WF000088615KG19J.

O Escrevente:  **(Pedro Augusto Ferreira).**

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 13 de julho de 2020 - (prenotação nº 486.320 de 30/06/2020).

Por instrumento particular nº 8.7877.0855676-4, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 18 de junho de 2020, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.03** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 62.468,78** (sessenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435331WX000210442AM206.

O Escrevente:  **(Bruno Magalhães de Paiva Marques).**

R.05 - VENDA E COMPRA.

Em 13 de julho de 2020 - (prenotação nº 486.320 de 30/06/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **SPE URBEN CANDIDO MOTTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 1.131, sala 05, Alto da Boa Vista, já qualificada, **VENDEU** a **JEFFERSON DE OLIVEIRA GOMES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, encarregado de estoque, CPF/MF nº 396.110.668-13, residente e domiciliado neste município, na rua João Victaliano nº 555, Jardim Presidente Dutra II, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 9.989,91** (nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa e um centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem**

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0198045-29

MATRÍCULA
198.045

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.156.215/Apto.92 FCC: 7.665

Ribeirão Preto, 13 de julho de 2020.

Código (CNS) nº: 11.143-5

dos recursos: R\$ 173.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 43.986,46 pagos com recursos próprios, R\$ 14.674,00 desconto concedido pelo FGTS/União e R\$ 114.339,54 pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 9.989,91 (nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa e um centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 163.010,09 (cento e sessenta e três mil e dez reais e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 1.416,76. Prazo para construção desta unidade habitacional: 29/03/2021.

Selo digital número: 111435321NY000210443GB204.

O Escrevente: Bruno Magalhães de Paiva Marques, (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 13 de julho de 2020- (prenotação nº 486.320 de 30/06/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, JEFFERSON DE OLIVEIRA GOMES 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\$ 114.339,54 (cento e quatorze mil, trezentos e trinta e nove reais e cinquenta e quatro 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\$ 637,85, com vencimento para 18/07/2020, 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\$ 173.000,00 (cento e setenta e três 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: 111435321JS000210445YI20H.

O Escrevente: Bruno Magalhães de Paiva Marques, (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.07/198.045 CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 08 de fevereiro de 2021- (prenotação nº 495.296 de 22/01/2021).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de janeiro de 2021, recepcionado eletronicamente sob nº AC000714594, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0198045-29

MATRÍCULA

198.045

FICHA

02

Verso

denominado **UP 400 Ipiranga**, que recebeu o nº 400 da rua **Candido Motta Filho (Jornalista)** (Av.08/156.215) e instituição do respectivo condomínio (R.09/156.215), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **198.045**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331EP000278045AE21C.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.08/198.045 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 08 de fevereiro de 2021 - (prenotação nº 495.296 de 22/01/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**UP 400 Ipiranga**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **14.724**.

Selo digital número: 111435331FV000278046RJ21A.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.09/198.045 - ATRIBUIÇÃO.

Em 08 de fevereiro de 2021 - (prenotação nº 495.296 de 22/01/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **UP 400 Ipiranga**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 163.010,09, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **JEFFERSON DE OLIVEIRA GOMES DA SILVA**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321PE000278047XI212.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.10/198.045 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 23 de julho de 2026 - (prenotação nº 603.331 de 02/02/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 16 de junho de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 24 de junho de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **375.978** e com código de endereçamento postal - **CEP 14060-671**.

Selo Digital: 1114353E1T00000107343526A.

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

Av.11/198.045 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 23 de julho de 2026 - (prenotação nº 603.331 de 02/02/2026).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação do fiduciante

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0198045-29

MATRÍCULA

198.045

FICHA

03

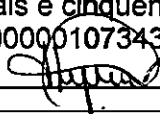
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 23 de julho de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 06 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\$ 181.912,59 (cento e oitenta e um mil, novecentos e doze reais e cinquenta e nove centavos). Valor venal: R\$ 114.142,89. Selo Digital: 111435331T00000107343626U.

A Escrevente:  (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

CERTIDÃO

Prenotação nº 603.331 - IN01534531C

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 198.045** 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, 23/07/2026 - 08:31

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 111435391T00000107343426M. 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/ALH6X-XPJCU-LC9C4-ECEM9>