



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida. Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNM nº 120386.2.0105076-96

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA

105.076

FOLHA

01

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Distrito	SERTÃOZINHO	Urbano (☒) C.P.M.	
Município	SERTÃOZINHO	Rural () INCRA	
Situação	CONDOMÍNIO "VÉRTICE RESIDENCE" - (M. 92.382/A.603 - T.01 - FC 351)		
Denominação	AVENIDA "A" Nº 195 - APTO Nº 603 - 6º ANDAR - TORRE 01		
MATRÍCULA Nº Protocolo nº 211.746 (24/04/2023) 09 DE MAIO DE 2023 IMÓVEL: O apartamento residencial nº 603, localizado no 6º Andar da Torre 01, do empreendimento, em fase de construção, denominado "VÉRTICE RESIDENCE", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, na AVENIDA "A" Nº 195, com área real total de 90,553 metros quadrados; sendo 48,160 metros quadrados de área real privativa coberta; 20,190 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e áreas de circulação; 22,203 metros quadrados de área comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003758050 no terreno e nas coisas comuns do condomínio; confrontando, (considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall), pela frente com hall social e escada de emergência; pelo lado direito com o apartamento nº 602; pelo lado esquerdo com apartamento nº 604; e, fundos com espaço aéreo de áreas comuns do condomínio, <u>cabendo a essa unidade o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem individual e indeterminada, considerada como área comum do condomínio, cujo uso será disciplinado em assembleia geral.</u> O terreno onde se assenta o edifício contém 10.738,34 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 92.382. Cadastrado na Prefeitura Municipal local em área maior sob nº 03.7101.1.0001.011, código 50236230. PROPRIETÁRIA: RPO VITTA RESIDENCIAL 161 SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 43.434.888/0001-83 e NIRE 35237746751, com sede na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1465, 3º andar, sala 324, Jardim Botânico. REGISTRO ANTERIOR: Incorporação de Condomínio registrada sob nº R.1/92.382, em 28 de setembro de 2022, do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício. Ficha complementar aberta em conformidade com o disposto no item 221.1 do Capítulo XX, das Normas de Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado. Selo Digital: 1203863E1000000011239023H Sertãozinho, 09 de maio de 2023. O Escrevente Autorizado: <i>Alexandre José Carmona</i> O Oficial: <i>JAF</i> José Antonio Rodrigues Francisco Av.1 - 09 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.746 (24/04/2023) - (transp. patrimônio afetação) Procede-se a esta averbação <i>ex-officio</i> para constar que, a RPO VITTA RESIDENCIAL 161 SPE LIMITADA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento denominado "VÉRTICE RESIDENCE", submeteu a incorporação registrada sob nº R.1/92.382, ao regime do patrimônio de afetação imobiliária, nos termos do artigo 31-A da Lei Federal nº 4.591/64, conforme Av.2/92.382. Selo Digital: 1203863E1000000011239123F Sertãozinho, 09 de maio de 2023. O Escrevente Autorizado: <i>Alexandre José Carmona</i> O Oficial: <i>JAF</i> José Antonio Rodrigues Francisco (continua no verso)			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLSY-ZDMMF-MRJRS-CTJ4F>



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0105076-96

MATRICULA
105.076

FOLHA
01
VERSO

Av.2 - 09 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.746 (24/04/2023) - (transporte de ônus)
Procede-se a esta averbação *ex officio* para constar que, existe gravando o imóvel desta
ficha complementar, além de outros, a **Hipoteca de 1º Grau**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FE-**
DERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e NIRE 53500000381, originada pelo
Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento
Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças de nº 8.7877.1586232-8, objeto do
R.4/92.382, no valor de **R\$ 17.834.364,59**, pelo prazo de 24 meses, a contar do primeiro dia
do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro
do empreendimento, sendo o prazo para a construção de 36 meses, a contar da assinatura do
citado contrato ou da data do primeiro desembolso financeiro do empreendimento.

Selo Digital: 1203863E1000000011239223D

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmora

Vide Av.3 Liberado

O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco
José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 9.180/AC/ES-----

Av.3 - 23 DE AGOSTO DE 2023 - Prot. 214.353 (11/08/2023) - (transporte/liberação/ônus)
Procede-se a esta averbação para constar que, conforme verifica-se na Av.50/92.382 o
imóvel desta ficha complementar foi liberado do ônus hipotecário objeto do **R.4/92.382**,
transportado para a Av.2.

Selo Digital: 1203863E1000000013392423Z.

Sertãozinho, 23 de agosto de 2023. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco
José Antonio Rodrigues Francisco

R.4 - 23 DE AGOSTO DE 2023 - Prot. 214.353 (11/08/2023) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção
de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações -
Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - Programa Casa Paulista - Apoio ao
Crédito Habitacional, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do
Comprador/Devedor Fiduciante de nº 8.7877.1737091-0, com força de Escritura Pública nos
termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, e suas
alterações, firmado nesta cidade, aos 24 de julho de 2023, a proprietária RPO VITTA
RESIDENCIAL 161 SPE LIMITADA, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a
JOÃO ALVES DOS ANJOS, filho de Maria Nazaré dos Anjos e de Murilo Alves dos Anjos,
inscrito no CPF sob nº 406.759.908/07, brasileiro, solteiro, maior, estivador, carregador,
embalador e assemelhados, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Epitácio Pessoa nº
2.215, Jardim Alvorada, pelo preço de **R\$ 14.063,40** (quatorze mil, sessenta e três reais e
quarenta centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes:
1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 208.000,00, correspondendo ao somatório dos
seguintes valores: R\$ 14.659,79 com recursos próprios; R\$ 18.353,83 com recursos da conta
vinculada do FGTS; R\$ 1.791,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União em forma de
desconto; R\$ 13.000,00 valor da subvenção FPHIS; e, R\$ 160.195,38 financiado pela CAIXA.
2) Aplicação dos recursos: R\$ 14.063,40 à aquisição da fração ideal do terreno; e,
R\$ 193.936,60 à aquisição de futura unidade autônoma. Foi apresentada e microfilmada junto
ao título a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à
Dívida Ativa da União da transmitente, abrangendo inclusive as contribuições sociais,
código 6AA7.5CE6.73AA.706A de 30/05/2023, válida até 26/11/2023, expedida com base na
Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob
nº 03.7101.1.0001.060, código 50238298. Valor Venal: R\$ 4.056,88.

Selo Digital: 120386321000000013392523L.

Sertãozinho, 23 de agosto de 2023. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco
José Antonio Rodrigues Francisco

----- (continua em folhas 02) -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLSV-ZDMMF-MRJRSC-TJ4F>

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



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0105076-96

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA
105.076
LIVRO Nº 2 FC 351

FOLHA
X 02
REGISTRO GERAL

R.5 - 23 DE AGOSTO DE 2023 - Prot. 214.353 (11/08/2023) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.4, o proprietário JOÃO ALVES DOS ANJOS, já qualificado, na qualidade de devedor **fiduciante**, nos termos da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/97, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta ficha complementar a favor da **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04 e NIRE 53500000381, em garantia da dívida no valor de **R\$ 160.195,38** (cento e sessenta mil, cento e noventa e cinco reais e trinta e oito centavos), que será paga em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 25 de agosto de 2023, no valor de R\$ 917,56, com juros à taxa nominal de 5,00% e à efetiva de 5,1161% anuais, amortização pelo Sistema de Amortização PRICE, atualização do saldo devedor descrita no contrato. O prazo de carência para expedição da intimação por inadimplência é de 30 dias; e, para efeitos do artigo 24, Inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta ficha complementar foi avaliado em R\$ 208.000,00, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título.
Selo Digital: 120386321000000013392623J.
Sertãozinho, 23 de agosto de 2023. O Oficial: *francisco* José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 9.254-EP/RC/IM-----
Av.6/ 105.076 - 28 DE NOVEMBRO DE 2025 - Prot. 234.328 (13/10/2025) - (denominação de avenida)
Em conformidade com a Lei Municipal arquivada neste Ofício às fls. 1.484, averba-se de ofício para constar que a AVENIDA "A", passou a denominar **AVENIDA JOSÉ FRANCISCO PAVAN**.
Selo Digital: 1203863E1000000029328125W.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado: *Alexandre José Carmona* Alexandre José Carmona

Av.7/ 105.076 - 28 DE NOVEMBRO DE 2025 - Prot.234.328 (13/10/25) - (conclusão de obra/nº mat.)
Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado nesta cidade aos 10 de outubro de 2025, recepcionado eletronicamente sob nº AC012155497, para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado "**VÉRTICE RESIDENCE**", que recebeu o Nº 195 da AVENIDA JOSÉ FRANCISCO PAVAN (Av.269/92382) e a instituição do respectivo condomínio (R.270/92.382), esta ficha complementar passa a constituir a **matrícula nº 105.076**, referindo-se a unidade autônoma já concluída. Selo Digital: 1203863E1000000029328225U.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado: *Alexandre José Carmona* Alexandre José Carmona

Av.8/ 105.076 - 28 DE NOVEMBRO DE 2025 - Prot.234.328 (13/10/2025) - (convenção de condomínio)
Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, firmado nesta cidade aos 10 de outubro de 2025, recepcionado eletronicamente sob nº AC012155497, para constar que a Convenção do Condomínio "**VÉRTICE RESIDENCE**", foi registrada nesta data, no Livro 3 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 13.497.
Selo Digital: 1203863E1000000029328325S.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado: *Alexandre José Carmona* Alexandre José Carmona

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLSY-ZDMMF-MRJR5-CTJ4F>



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0105076-96

MATRÍCULA

105.076

FOLHA

02

VERSO

R.9/ 105.076 - 28 DE NOVEMBRO DE 2025 - Prot. 234.328 (13/10/2025) - (ATRIBUIÇÃO)
Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio mencio-
nado na Av.7, procede-se a este registro para constar que em virtude da conclusão da obra
do empreendimento denominado "**VÉRTICE RESIDENCE**", a unidade autônoma objeto desta matrícula,
avaliada em **R\$ 193.936,60**, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JOÃO**
ALVES DOS ANJOS; e os **direitos de credora fiduciária** atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
- CEF, todos já qualificados.

Digitado: Edson Luiz Santoro Guedes / Conferido: Alexandre José Carmona

Selo Digital: 120386321000000029328425E.

Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmona

-----Microfilme 9.810-ES/AC/VM-----

Av.10/ 105.076 - 28 DE JULHO DE 2026 - Prot. 239.084 (14/04/2026) - (consolidação/propriedade)
Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos
13 de julho de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01577391C para declarar
consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de **R\$ 216.441,45** (duzentos
e dezesseis mil, quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e cinco centavos), em favor
da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do artigo 26,
parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, tendo em vista que, foi o devedor fiduciante **JOÃO**
ALVES DOS ANJOS, já qualificado, devidamente notificado a saldar os débitos em atraso,
oriundo de prestações do financiamento referido no R.5/105.076, deixando entretanto
de purgar a mora no prazo legal. **CONDIÇÃO:** A fiduciária deverá cumprir as obrigações
de promoção de público leilão na forma prevista no artigo 27 e seus parágrafos da Lei
nº 9.514/1997, bem como da cláusula 22 e seguintes do contrato, posteriormente, tais
obrigações (certidão de leiloeiro + quitação da dívida passada à devedora), deverá ser
noticiada ao registrador (parágrafo 6º, do artigo 27 da lei federal nº 9514/97), quando
então, o imóvel ficará livre para nova alienação. CEP: 14178-290. VV: R\$ 44.980,77.

Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Murilo Lopes Lavagnini.

Selo Digital: 1203863310000000337793268. Sertãozinho, 28 de julho de 2026.

O Escrevente Habilitado:

A Substituta do Oficial:

Murilo Lopes Lavagnini

Andreia Cristina Corbo Mussin Storto

-----Digitalizado 9.967-TL/ML/VM-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLSY-ZDMMF-MRJRSC-TJ4F>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida. Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que, além do certificado na matrícula, não consta ainda, quaisquer outros ônus ou registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias abrangendo o imóvel. CERTIFICO finalmente que, a presente certidão digital foi extraída por meio eletrônico, conforme art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73.

Último ato: Av.10
Conferido por: Sabrina Maciel
Sertãozinho-SP, 28 de julho de 2026.

Assinado digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, por:
DANIELA ELIAS FRANCISCO
ESCREVENTE

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao SEFAZ....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	0,92
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	76,52

Certidão de ato praticado protocolo nº: 239084

Controle:



213906

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

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

Selo digital:

1203863C3000000033779426M

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGLSY-ZDMMF-MRJRS-CTJ4F>