Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0105169-11

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA **105.169** | FOLHA **01**

LIVRO Nº 2 *REGISTRO GERAL*

Distrito SERTÃOZINHO | Urbano (X) C.P.M. ____

Município SERTÃOZINHO | Rural ( ) INCRA ____

Situação CONDOMÍNIO "VÉRTICE RESIDENCE" - **(M. 92.382/A.102 - T.02 – FC 444)**

Denominação AVENIDA "A" Nº 195 – APTO Nº 102 – 1º ANDAR – TORRE 02

MATRÍCULA Nº Protocolo nº 211.746 (24/04/2023) 09 DE MAIO DE 2023

IMÓVEL: O apartamento residencial **nº 102**, localizado no 1º Andar da Torre 02, 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 90,120 metros quadrados; sendo 47,860 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; 22,070 metros quadrados de área comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003735582 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 apartamento nº 103; pelo lado direito com apartamento nº 101; pelo lado esquerdo e fundos com espaço aéreo de área privativa do apartamento nº 02, 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. 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: 1203863E1000000011266823Y

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado: O Oficial:

Alexandre José Carmona *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 *ex-officio* 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: 1203863E1000000011266923W

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado: O Oficial:

Alexandre José Carmona *José Antonio Rodrigues Francisco*

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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XMLN-59WSD-VY9SC-PXJ6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 105.169 | FOLHA 01 VERSO

CNM nº 120386.2.0105169-11

Av.2 – 08 DE MAIO DE 2024 - Prot. 219.969 (17/04/2024) - **(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 FEDERAL - 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 8.7877.1760153-0, objeto do **R.65/92.382**, no valor de **R$ 15.057.323,39**, 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: 1203863E10000000179059240.
Sertãozinho, 08 de maio de 2024. O Oficial: *José Antonio Rodrigues Francisco*
Vide Av.3 Liberado

Av.3 - 08 DE MAIO DE 2024 - Prot. 219.969 (17/04/2024) - **(transporte/liberação/ônus)** Procede-se a esta averbação para constar que, conforme verifica-se na Av.118/92.382 o imóvel desta ficha complementar foi liberado do ônus hipotecário objeto do **R.65/92.382, transportado para a Av.2.**
Selo Digital: 1203863E10000000179060245.
Sertãozinho, 08 de maio de 2024. O Oficial: *José Antonio Rodrigues Francisco*

R.4 - 08 DE MAIO DE 2024 - Prot. 219.969 (17/04/2024) - (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, nos termos da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, de nº 8.7877.1939567-8, 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, em 28 de março de 2024, recepcionado eletronicamente sob nº AC003571197, a proprietária RPO VITTA RESIDENCIAL 161 SPE LIMITADA, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a MARCELO DE OLIVEIRA, RG nº 43.284.446-6/SP e CPF nº 402.917.958-46, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Laurindo Scaranello, nº 761, Jardim Jamaica, pelo preço de **R$ 13.979,32** (treze mil, novecentos e setenta e nove reais e trinta e dois centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 201.358,03, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R$ 31.064,27 com recursos próprios; R$ 28.933,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União em forma de desconto; R$ 13.000,00 com a subvenção FPHIS; e, R$ 128.360,76 financiados pela CAIXA. **2)** Aplicação dos recursos: R$ 13.979,32 à aquisição da fração ideal do terreno; e, R$ 187.378,71. à aquisição de futura unidade autônoma. Foi apresentada e microfilmada junto ao título a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da transmitente, abrangendo inclusive as contribuições sociais, código EFCF.3934.B24C.8CDE de 19/03/2024, válida até 15/09/2024, expedida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014. CPM nº 03.7101.1.0001.153, código 50238358. Valor Venal: R$ 4.189,43.
Selo Digital: 1203863210000000017906124R.
Sertãozinho, 08 de maio de 2024. O Oficial: *José Antonio Rodrigues Francisco*

(continua em folhas 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XMLN-59WSD-VY9SC-PXJ6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0105169-11

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA **105.169** | FOLHA **02**

LIVRO Nº 2 *REGISTRO GERAL*

M. 92.382/A.102 – T.02 - FC 444

R.5 - 08 DE MAIO DE 2024 - Prot. 219.969 (17/04/2024) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.4, o proprietário MARCELO DE OLIVEIRA 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$ 128.360,76** (cento e vinte e oito mil, trezentos e sessenta reais e setenta e seis centavos), que será paga em 420 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 07 de maio de 2024, no valor de R$ 642,89, com juros à taxa nominal de 4,5000% e à efetiva de 4,5939% 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 15 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$ 232.121,00, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título.
Selo Digital: 1203863210000000017906224P.
Sertãozinho, 08 de maio de 2024. O Oficial: *José Antonio Rodrigues Francisco*

---Microfilme 9.424-MG/EP/MB/IS---

Av.6/ 105.169 – 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: 1203863E1000000029361225T.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado:
Alexandre José Carmona

Av.7/ 105.169 – 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 105.169**, referindo-se a unidade autônoma já concluída. Selo Digital: 1203863E1000000029361325R.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado:
Alexandre José Carmona

Av.8/ 105.169 – 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: 1203863E1000000029361425P.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado:
Alexandre José Carmona

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XMLN-59WSD-VY9SC-PXJ6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 105.169 | FOLHA 02 VERSO | CNM nº 120386.2.0105169-11

R.9/ 105.169 – 28 DE NOVEMBRO DE 2025 - Prot. 234.328 (13/10/2025) - (ATRIBUIÇÃO) Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio mencionado 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$ 187.378,71**, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a MARCELO DE OLIVEIRA; e os **direitos de credora fiduciária** atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, todos já qualificados. *Digitado: Edson L. S. Guedes / Conferido: Alexandre J. Carmona.* Selo Digital: 1203863210000000029361525B.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmona

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

Av.10/ 105.169–14 DE OUTUBRO DE 2026-Prot. 240.379 (08/06/2026) - **(consolidação/propriedade)** Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 21 de setembro de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01617037C para declarar consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de **R$ 240.672,69** (duzentos e quarenta mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e nove 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 MARCELO DE OLIVEIRA, já qualificado, devidamente notificado a saldar os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.5/105.169, 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 23 e seguintes do contrato, posteriormente, tais obrigações (certidão de leiloeiro + quitação da dívida passada ao devedor), 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. Valor Venal: R$ 44.702,29.
Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Murilo Lopes Lavagnini
Selo Digital: 1203863310000000035227226N. Sertãozinho, 14 de outubro de 2026.
O Escrevente Habilitado: A Substituta do Oficial:

Murilo Lopes Lavagnini *Andréia Cristina Corbo Mussin Storto*

----------Digitalizado 10.021-TL/ML/VM---

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XMLN-59WSD-VY9SC-PXJ6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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
Conferida por: Sabrina Maciel
Sertãozinho-SP, 14 de outubro 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: 240379

Controle: 223186

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1203863C30000000352273261

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XMLN-59WSD-VY9SC-PXJ6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar