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 120386.2.0105048-83

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA **105.048** 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.207 - T.01 – FC 323)**
Denominação AVENIDA "A" Nº 195 – APTO Nº 207 – 2º ANDAR – TORRE 01

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

IMÓVEL: O apartamento residencial **nº 207**, localizado no 2º 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 88,432 metros quadrados; sendo 46,690 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; 21,552 metros quadrados de área comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003647957 no terreno e nas coisas comuns do condomínio; confrontando, (considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall), pela frente com hall social, elevador, pressurização e escada de emergência; pelo lado direito com o apartamento nº 206; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 208; e, pelos fundos com espaço aéreo de áreas comuns do condomínio, 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: 1203863E10000000112305236
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: 1203863E10000000112306236
Sertãozinho, 09 de maio de 2023.
O Escrevente Autorizado: O Oficial:
Alexandre José Carmona *José Antonio Rodrigues Francisco*

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B2QCE-E8692-VE4N3-4JZ58

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 120386.2.0105048-83

MATRÍCULA **105.048** | 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 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 8.7877.1586232-8, 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: 1203863E10000000112307230
Sertãozinho, 09 de maio de 2023.
O Escrevente Autorizado: O Oficial:
Alexandre José Carmona *José Antonio Rodrigues Francisco*
Vide Av.3 Liberado
----------Microfilme 9.180/AC/ES----

Av.3 - 10 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.766 (24/04/2023) - **(transporte/liberação/ônus)** Procede-se a esta averbação para constar que, conforme verifica-se na Av.20/92.382 o imóvel desta ficha complementar foi liberado do ônus hipotecário objeto do **R.4/92.382, transportado para a Av.2.**
Selo Digital: 1203863E10000000113112230.
Sertãozinho, 10 de maio de 2023. O Oficial: *José Antonio Rodrigues Francisco*

R.4 - 10 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.766 (24/04/2023) - (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, nos termos da Medida Provisória nº 1.162/2023 – Recursos do FGTS, de nº 8.7877.1631393-0, 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 16 de março de 2023, a proprietária RPO VITTA RESIDENCIAL 161 SPE LTDA, NIRE 35237746751, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a JOHN HEBERT BATISTA MAJONE, RG nº 56.628.522-8/SP e CPF nº 415.953.598/42, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Soares da Silva nº 363, casa, Vila Industrial, pelo preço de **R$ 13.651,41** (treze mil, seiscentos e cinquenta e um reais e quarenta e um centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 196.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R$ 37.961,00 com recursos próprios; R$ 1.239,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União em forma de desconto; e, R$ 156.800,00 financiados pela CAIXA. **2)** Aplicação dos recursos: R$ 13.651,41 à aquisição da fração ideal do terreno; e, R$ 182.348,59 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 D7A6.D735.458D.569A de 30/01/2023, válida até 29/07/2023, expedida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014. CPM nº 03.7101.1.0001.032, código 50238321. Valor Venal: R$ 3.932,78.
Selo Digital: 1203863210000000011311323A.
Sertãozinho, 10 de maio de 2023. 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/B2QCE-E8692-VE4N3-4JZ58

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 120386.2.0105048-83

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA **105.048** | FOLHA **02**

LIVRO Nº 2 | FC 323 | REGISTRO GERAL

R.5 - 10 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.766 (24/04/2023) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.4, o proprietário JOHN HEBERT BATISTA MAJONE, 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$ 156.800,00** (cento e cinquenta e seis mil e oitocentos reais), que será paga em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 20 de abril de 2023, no valor de R$ 988,27, com juros à taxa nominal de 6,00% e à efetiva de 6,1677% 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$ 196.000,00, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título.
Selo Digital: 1203863210000000113114238.
Sertãozinho, 10 de maio de 2023. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

---Microfilme 9.181-BS/EP/MB/IM---

Av.6/ 105.048 – 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: 1203863E10000000293171257.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmona

Av.7/ 105.048 – 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 105.048**, referindo-se a unidade autônoma já concluída. Selo Digital: 1203863E1000000029317225X.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmona

Av.8/ 105.048 – 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: 1203863E1000000029317325V.
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/B2QCE-E8692-VE4N3-4JZ58

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 120386.2.0105048-83

MATRÍCULA **105.048** | FOLHA **02** VERSO

R.9/ 105.048 – 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$ 182.348,59**, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a JOHN HEBERT BATISTA MAJONE; 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: 1203863210000000029317425H.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado:
Alexandre José Carmona
----------Microfilme 9.810-ES/AC/VM---

Av.10/105.048 – 13 DE OUTUBRO DE 2026 - Prot.238.788 (07/04/2026) - **(consolidação/propriedade)** Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 03 de setembro de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01571584C para declarar consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de **R$ 206.111,73** (duzentos e seis mil, cento e onze reais e setenta e três 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 JOHN HEBERT BATISTA MAJONE, já qualificado, devidamente notificado a saldar os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.5/105.048, 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 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$ 43.614,62.
Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Murilo Lopes Lavagnini
Selo Digital: 1203863310000000352044260. Sertãozinho, 13 de outubro de 2026.
O Escrevente Habilitado:
Murilo Lopes Lavagnini
A Substituta do Oficial:
Andreia Cristina Corbo Mussin Storto
----------Digitalizado 10.020-IL/ML/VM---

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B2QCE-E8692-VE4N3-4JZ58

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, 13 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: 238788

Controle: 222921

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1203863C30000000352045264

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B2QCE-E8692-VE4N3-4JZ58

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