



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXUZG-FPTBT-RNH3K-SY89N>

CNM nº: 111435.2.0197992-91

MATRÍCULA
197.992

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

M.156.215/A.25

FCC: 7.612

Ribeirão Preto, 05 de junho de 2019.

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 25, do Up 400 Ipiranga, rua Jornalista Cândido Motta Filho nº 400.

Apartamento nº 25, localizado no 2º 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 51,84 metros quadrados, área comum de 41,10 metros quadrados, incluído nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, perfazendo a área total construída de 92,94 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 1,150%.

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: 111435311OY000088342OJ19I.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

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: 111435331OK000088454DO19M.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

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)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0197992-91

MATRÍCULA

197.992

FICHA

01

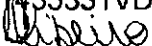
Verso

M.156.215/A.25

FCC: 7.612

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: 111435331VD000088455XX19B.

A Escrevente: , (Ana Claudia Dias Ribeiro).

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: 111435331LA000088456TW192.

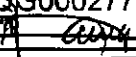
A Escrevente: , (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.04/197.992 - 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 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 **197.992**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331QG000277886AX218.

O Oficial Substituto: , (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.05/197.992 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

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

Por instrumento particular mencionado na Av.04, 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: 111435331SM000277887MW21M.

O Oficial Substituto: , (Rodrigo Garcia Camargo).

(segue na ficha 02)



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXUZG-FPTBT-RNH3K-SY89N>

CNM nº: 111435.2.0197992-91

MATRÍCULA

197.992

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de fevereiro de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

R.06/197.992 - ATRIBUIÇÃO.

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

Por instrumento particular mencionado na Av.04, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **UP 400 Ipiranga**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **SPE URBEN CANDIDO MOTTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, conforme registro nº 03 da matrícula nº 156.215 de 26 de março de 2018, pelo valor de **R\$ 83.672,98** (oitenta e três mil, seiscentos e setenta e dois reais e noventa e oito centavos).

Selo digital número: 111435321FV000277888NN21L.

O Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo, (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.07/197.992 - CADASTRO.

Em 02 de agosto de 2021 - (prenotação nº 504.004 de 12/07/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1149386-7, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município, em 01 de junho de 2021, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 23 de julho de 2021, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **375.925**.

Selo digital número: 111435331CB000336568HK211.

O Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo, (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.08/197.992 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 02 de agosto de 2021 - (prenotação nº 504.004 de 12/07/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.03/197.992**, 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: 111435331CW000336569RH21B.

O Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo, (Rodrigo Garcia Camargo).

R.09/197.992 - VENDA E COMPRA.

Em 02 de agosto de 2021 - (prenotação nº 504.004 de 12/07/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, **SPE URBEN CANDIDO MOTTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MAIRA REGINA ROQUE**, brasileira, divorciada, enfermeira, RG nº 43.914.239-8-SSP/SP, CPF/MF nº 349.832.168-47, residente e domiciliada neste município, na rua Valdir Valim nº 125, Jardim Paiva, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 179.000,00** (cento e setenta e nove mil reais), sendo **R\$ 41.155,69** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.338,70**

(segue no verso)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0197992-91

MATRÍCULA

197.992

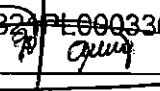
FICHA

02

Verso

pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS e R\$ 135.505,61 pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 86.073,24.

Selo digital número: 111435321A1000336570KY21M.

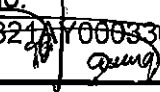
O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

R.10/197.992 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 02 de agosto de 2021 - (prenotação nº 504.004 de 12/07/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, MAIRA REGINA ROQUE, já qualificada, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto da presente matrícula 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 pela devedora fiduciante, no valor de R\$ 135.505,61 (cento e trinta e cinco mil, quinhentos e cinco reais e sessenta e um 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 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.020,00, com vencimento para 02/07/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove 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: 111435321A1000336571YH21N.

O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.11/197.992 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 23 de fevereiro de 2026 - (prenotação nº 597.858 de 04/11/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 23 de janeiro de 2026, recepcionado eletronicamente, tendo em vista a regular notificação da fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 10 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\$ 188.776,80 (cento e oitenta e oito mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta centavos). Valor venal: R\$ 110.875,86.

(Segue na ficha 03)



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXUZG-FPTBT-RNH3K-SY89N>

CNM nº: 111435.2.0197992-91

MATRÍCULA

197.992

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 23 de fevereiro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T00000099562326K.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini (Joseane Soares Forggia Carrocini)

CERTIDÃO

Prenotação nº 597.858 - IN01480898C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, 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 197.992** 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, 23/02/2026 - 09:59

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente	☐ Thales Pavan - Escrevente
☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente	☐ Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000099562226A. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>