Validate this document here

MATRÍCULA 197.986 | **FICHA** 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.156.215/A.17 FCC: 7.606

Ribeirão Preto, 05 de junho de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: **Apartamento nº 17, do Up 400 Ipiranga, rua Jornalista Cândido Motta Filho nº 400.**

Apartamento nº 17, localizado no 1º 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: 111435311IH000088336CW19Q.

A Escrevente: _____, ***(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: 111435331BO000088436RE19E.

A Escrevente: _____, ***(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 by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JAPCC-3369E-DTLXX-NQ6MN

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

Validate this document here

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: 111435331OW000088437UC19E.
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: 111435331KW000088438DJ19M.
A Escrevente: _____, ***(Ana Claudia Dias Ribeiro).***

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 30 de outubro de 2019- (prenotação nº 476.576 de 21/10/2019).
Por instrumento particular nº 8.7877.0687654-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 04 de outubro de 2019, 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: 111435331DO000149627BH19W.
A Escrevente: _____, ***(Tuane Costa Mello Moreira).***

R.05 - VENDA E COMPRA.
Em 30 de outubro de 2019- (prenotação nº 476.576 de 21/10/2019).
Por instrumento particular mencionado na Av.04, **SPE URBEN CANDIDO MOTTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **WELLINGTON FERNANDES VILAS BOAS**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, CPF/MF nº 466.857.368-01, residente e domiciliado neste município, na rua Flavio Iosif Pires nº 242, Parque Residencial Portinari, 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 dos recursos: R$ 170.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$**

(segue na ficha 02)

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JAPCC-3369E-DTLXX-NQ6MN

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

Validate this document here

45.951,17 pagos com recursos próprios, e **R$ 124.048,83** 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$ 160.010,09** (cento e sessenta mil e dez reais e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 1.416,76. O prazo para construção desta unidade habitacional é 29/03/2021.
Selo digital número: 111435321IL000149628TO19G.
A Escrevente: _____, ***(Tuane Costa Mello Moreira).***

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 30 de outubro de 2019- (prenotação n° 476.576 de 21/10/2019).
Por instrumento particular mencionado na Av.04, **WELLINGTON FERNANDES VILAS BOAS**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha ao **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul quadra 04, lotes 03/04, inscrito no CNPJ/MF sob n° 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$ 124.048,83** (cento e vinte e quatro mil e quarenta e oito reais e oitenta e três 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 8,1600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 8,4722% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R$ 973,91, com vencimento para 04/11/2019, 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$ 170.000,00 (cento e setenta 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 para os fins previstos no § 2°, do artigo n° 26, da lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 111435321NH000149629RW19U.
A Escrevente: _____, ***(Tuane Costa Mello Moreira).***

Av.07/197.986 - 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

(segue no verso)

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JAPCC-3369E-DTLXX-NQ6MN

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

Validate this document here

MATRÍCULA 197.986 | **FICHA** 02 Verso

ficha passa a constituir a matrícula nº **197.986**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 1114353311U000277868CI210.
O Oficial Substituto: _____ ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

Av.08/197.986 - 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: 1114353311XT000277869RU212.
O Oficial Substituto: _____ ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

R.09/197.986 - 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$ 160.010,09, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **WELLINGTON FERNANDES VILAS BOAS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 1114353311KD000277870SL218.
O Oficial Substituto: _____ ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

Av.10/197.986 - CADASTRO.
Em 12 de fevereiro de 2026 - (prenotação nº 590.363 de 16/07/2025).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 23 de janeiro de 2026, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 04 de fevereiro de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **375.919.**
Selo Digital: 1114353E1T00000099280826P.
A Escrevente: _____ ***(Joseane Soares Forggia Carrocini)***

Av.11/197.986 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 12 de fevereiro de 2026 - (prenotação nº 590.363 de 16/07/2025).
Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação do fiduciante 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

(Segue na ficha 03)

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JAPCC-3369E-DTLXX-NQ6MN

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

Validate this document here

MATRÍCULA 197.986 | **FICHA** 03

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 12 de fevereiro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** já qualificada, pelo valor de **R$ 178.376,20** (cento e setenta e oito mil, trezentos e setenta e seis reais e vinte centavos). Valor venal: R$ 109.238,29. Selo Digital: 111435331T000000992809269.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 590.363 - IN01416356C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1° e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 197.986** 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, 12/02/2026 - 09:23

Assinada digitalmente, por:
Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T000000992807261. Para conferir a procedência deste documento acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JAPCC-3369E-DTLXX-NQ6MN

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