



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 120386.2.0105237-98

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA

105.237

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.906 - T.02 - FC 512)	
Denominação	AVENIDA "A" Nº 195 - APTO Nº 906 - 9º ANDAR - TORRE 02	

MATRÍCULA Nº

Protocolo nº 211.746 (24/04/2023)

09 DE MAIO DE 2023

IMÓVEL: O apartamento residencial nº 906, localizado no 9º 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 o apartamento nº 907; pelo lado direito com o apartamento nº 905; pelo lado esquerdo e fundos com espaço aéreo de área privativa do apartamento nº 06, 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: 1203863E1000000011279623X

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Garmona

O Oficial:

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: 1203863E1000000011279723V

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Garmona

O Oficial:

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/84S68-JAPEF-VKXN-W29LV>



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0105237-98

MATRICULA
105.237

FOLHA
01

VERSO

Av.2 - 23 DE MAIO DE 2024 - Prot. 220.332 (03/05/2024) - (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: 1203863E1000000018167724K.

Sertãozinho, 23 de maio de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Vide Av.3 Liberado

-----Microfilme 9.435-EP/NB/IS-----

Av.3 - 19 DE AGOSTO DE 2024 - Prot. 222.830 (02/08/2024) - (transporte/liberação/ônus)
Procede-se a esta averbação para constar que, conforme verifica-se na Av.135/92.382 o imóvel desta ficha complementar foi liberado do ônus hipotecário objeto do **R.65/92.382**, **transportado para a Av.2**.

Selo Digital: 1203863E1000000020023724C.

Sertãozinho, 19 de agosto de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.4 - 19 DE AGOSTO DE 2024 - Prot. 222.830 (02/08/2024) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, de nº 1.7877.0290058-9, 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 23 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente sob nº AC004112700, a proprietária RPO VITTA RESIDENCIAL 161 SPE LIMITADA, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a **ADRIANO GONÇALVES DA CRUZ**, RG nº 40.018.871-5/SP e CPF nº 220.097.128/11, brasileiro, divorciado, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Pedro Canesin nº 245, frente, 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\$ 213.415,95, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 51.804,76 com recursos próprios; e, R\$ 161.611,19 financiados pela CAIXA. **2)** Aplicação dos recursos: R\$ 13.979,32 à aquisição da fração ideal do terreno; e, R\$ 199.436,63 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 03.7101.1.0001.221, código 50238391. Valor Venal: R\$ 4.189,43.

Selo Digital: 120386321000000020023824Y.

Sertãozinho, 19 de agosto de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.5 - 19 DE AGOSTO DE 2024 - Prot. 222.830 (02/08/2024) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.4, o proprietário **ADRIANO GONÇALVES DA CRUZ**, 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 (continua em folhas 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84S68-JAPEF-VKXN-W29LV>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0105237-98

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA	FOLHA
105.237	02
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
M. 92.382/A.906 - T.02 - FC 512	

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\$ 161.611,19** (cento e sessenta e um mil, seiscentos e onze reais e dezenove centavos), que será paga em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 23 de agosto de 2024, no valor de R\$ 1.449,53, com juros à taxa nominal de 9,5598% e à efetiva de 9,9900% 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\$ 270.410,00, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título. Selo Digital: 120386321000000020023924W.

Sertãozinho, 19 de agosto de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 9.493-PA/EP/IS-----

Av.6/ 105.237 - 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: 1203863E1000000029385725B.

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

Alexandre José Carmona

Av.7/ 105.237 - 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 105.237, referindo-se a unidade autônoma já concluída. Selo Digital: 1203863E10000000293858259.

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

Alexandre José Carmona

Av.8/ 105.237 - 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: 1203863E10000000293859257.

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

Alexandre José Carmona

R.9/ 105.237 - 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 (continua no verso)



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
105.237

FOLHA
02
VERSO

CNM nº 120386.2.0105237-98

do empreendimento denominado "VÉRTICE RESIDENCE", a unidade autônoma objeto desta matrícula, avaliada em R\$ 199.436,63, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a ADRIANO GONÇALVES DA CRUZ; e os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, todos já qualificados.

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

Selo Digital: 120386321000000029386025C.

Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado: Alexandre José Carmo

-----Microfilme 9.810-ES/AC/VH-----

Av.10/ 105.237 - 31 DE JULHO DE 2026 - Prot. 239.003 (13/04/2026) - (consolidação/propriedade)

Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 16 de julho de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01576572C para declarar consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$ 278.540,75 (duzentos e setenta e oito mil, quinhentos e quarenta reais e setenta 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 ADRIANO GONÇALVES DA CRUZ, já qualificado, devidamente notificado a saldar os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.5/105.237, 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. VV: R\$ 44.702,29.

Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Rodrigo José Sanches

Selo Digital: 120386331000000033847126J. Sertãozinho, 31 de julho de 2026.

O Escrevente Habilitado:

A Substituta do Oficial:

Rodrigo José Sanches

Andréia Cristina Corbo Mussin Sporto

-----Digitalizado 9.970-TL/RS/VH-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84S68-JAPEF-VKXN-W29LV>



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, 31 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: 239003

Controle:



214519

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:

1203863C3000000033847226X

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84S68-JAPEF-VKKXN-W29LV>