



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LKR8W-XUHX3-P3KP9-SSKJN>

CNM nº: 111435.2.0206151-58

**MATRÍCULA**  
**206.151**

**FICHA**  
**01**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.86.973/Apto.57 FCC: 12.088  
Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2021.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 57, Up 1600 Ipiranga, rua Tabatinga nº 1.685.

Apartamento nº 57, localizado no 5º pavimento do empreendimento em fase de construção, denominado Up 1600 Ipiranga, situado neste município, na rua Tabatinga nº 1.685, que possuirá a área privativa de 48,600 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 45,011 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada, totalizando a área de 93,611 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,0384615% do terreno e das coisas de uso comum.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 58.976 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** SPE URBEN 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 32.175.714/0001-27, com sede neste município, na avenida Professor João Fiusa nº 1.131, Sala 08, Alto da Boa Vista.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.04/86.973 de 15 de fevereiro de 2019, e incorporação de condomínio registrada sob nº 05 na matrícula nº 86.973 em 28 de maio de 2019. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2021 - (prenotação nº 506.330 de 18/08/2021).

Selo digital número: 111435311GY000344335IJ210.

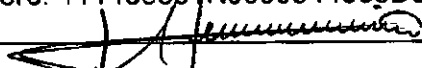
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

**Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.**

Em 24 de agosto de 2021- (prenotação nº 506.330 de 18/08/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que a proprietária SPE URBEN 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Up 1600 Ipiranga, submeteu a incorporação registrada sob nº 05 da matrícula nº 86.973 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 06 da matrícula nº 86.973.

Selo digital número: 111435331NJ000344336DB214.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

Em 24 de agosto de 2021- (prenotação nº 506.330 de 18/08/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta ficha

(segue no verso)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0206151-58

MATRÍCULA

206.151

FICHA

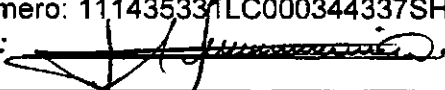
01

Verso

M.86.973/Apto.57 FCC: 12.088

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\$ 10.486.824,17 (dez milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e vinte e quatro reais e dezessete centavos), em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 86.973. Valor proporcional: **R\$ 109.237,75**.

Selo digital número: 111435331LC000344337SH21M.

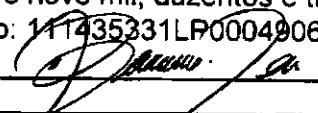
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

#### Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 15 de setembro de 2022- (prenotação nº 527.499 de 05/09/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1471499-6, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 19 de agosto de 2022, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da Av.02 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 109.237,75** (cento e nove mil, duzentos e trinta e sete reais e setenta e cinco centavos).

Selo digital número: 111435331LP000420686EK22Y.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

#### R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 15 de setembro de 2022- (prenotação nº 527.499 de 05/09/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE URBEN 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **LIVIA GABRIEL DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, enfermeira e nutricionista, RG nº 48.636.537-2-SSP/SP, CPF/MF nº 436.675.968-39, residente e domiciliada neste município, na rua Sebastião Ponton nº 1.010, Presidente Dutra, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 8.723,08** (oito mil, setecentos e vinte e três reais e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 210.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 56.597,33** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.931,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 150.471,67** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 8.723,08** (oito mil, setecentos e vinte e três reais e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 201.276,92** (duzentos e um mil, duzentos e setenta e seis reais e noventa e dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 2.994,17**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 11 meses.

Selo digital número: 111435321JV000490687YR22Y.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

#### R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

(segue na ficha 02)



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LKR8W-XUHX3-P3K9-SSKJN>

CNM nº: 111435.2.0206151-58

**MATRÍCULA**

**206.151**

**FICHA**

**02**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.86.973/Apto.57 FCC: 12.088

Ribeirão Preto, 15 de setembro de 2022.

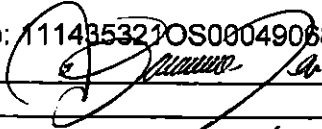
**DIÁRIO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

**Em 15 de setembro de 2022-** (prenotação nº 527.499 de 05/09/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **LIVIA GABRIEL DA SILVA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha 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\$ 150.471,67** (cento e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e um reais e sessenta e sete 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 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.007,56, com vencimento para 19/09/2022, 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 210.000,00 (duzentos e dez 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: 111435321OS000490688NJ22G.

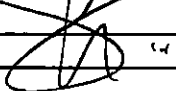
**O Escrevente:**  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**Av.06/206.151 - ABERTURA DE MATRÍCULA.**

**Em 10 de março de 2023** - (prenotação nº 537.433 de 06/03/2023).

Nos termos do artigo 237-A, § 4º, da Lei nº 6.015/1973 e portaria nº 111, de 02 de fevereiro de 2023, deste Oficial de Registro de Imóveis, procede-se esta averbação para consignar que a presente ficha complementar foi convertida na matrícula nº **206.151**.

Selo digital número: 111435331GS000555440DK23R.

**O Escrevente:**  (Luiz Paulo de Sousa).

**Av.07/206.151 - CONCLUSÃO DE OBRA.**

**Em 09 de agosto de 2023-** (prenotação nº 545.161 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 10 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Edifício Up 1600 Ipiranga**, que recebeu o nº **1.685** da rua Tabatinga, conforme Av.10/86.973, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.11/86.973.

Selo digital número: 111435331HL000609271RC233.

(segue no verso)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0206151-58

MATRÍCULA

206.151

FICHA

02

Verso

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

**Av.08/206.151 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

Em 09 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.161 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 10 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Up 1600 Ipiranga" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.085.

Selo digital número: 111435331WI000609272NB23F.

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

**R.09/206.151 - ATRIBUIÇÃO.**

Em 09 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.161 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 10 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Up 1600 Ipiranga**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 201.276,92, teve os **direitos de devedora fiduciante** atribuídos a **LIVIA GABRIEL DA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todas já qualificadas.

Selo digital número: 111435321BC000609273YO23Q.

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

**Av.10/206.151 - CADASTRO.**

Em 12 de fevereiro de 2026 - (prenotação nº 592.603 de 20/08/2025).

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 **380.756**.

Selo Digital: 1114353E1T00000099276626P.

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

**Av.11/206.151 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em 12 de fevereiro de 2026 - (prenotação nº 592.603 de 20/08/2025).

Por requerimento mencionado na Av.10, 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 05 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\$ 216.125,47 (duzentos e

(Segue na ficha 03)



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LKR8W-XUHX3-P3KP9-SSKJN>

CNM nº: 111435.2.0206151-58

**MATRÍCULA**

**206.151**

**FICHA**

**03**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 12 de fevereiro de 2026.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

dezesseis mil, cento e vinte e cinco reais e quarenta e sete centavos). Valor venal: R\$ 98.033,24.

Selo Digital: 111435331T000000992767269.

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

**CERTIDÃO**

Prenotação nº 592.603 - IN01439637C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, 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 206.151** 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 - 09:24

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 111435331T000000992765261. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>