



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHU48-NGP7E-HDBU3-FSFMA>

CNM nº: 111435.2.0214863-15

MATRÍCULA
214.863

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.200.370/Apto.41 - Torre A FCC: 12.700
Ribeirão Preto, 06 de maio de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 41, Torre A, Urban Ventis, avenida Paranapanema nº 345. Apartamento nº 41, localizado no 4º pavimento, Torre A, do empreendimento em fase de construção, denominado Urban Ventis, com frente para a avenida Paranapanema nº 345, neste município, que possuirá área privativa coberta de 54,880 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 22,530 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 18,037 metros quadrados, totalizando a área de 95,447 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,3721828% do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 386.667 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SPE URBEN 09 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 34.254.022/0001-08, NIRE nº 35231711271 com sede neste município, na rua Mariano Pedroso de Almeida nº 299, loja 04, sala 16, Edifício Boa Vista, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/192.767 de 31 de agosto de 2020 e matrícula nº 200.370 de 11 de outubro de 2021; incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 200.370 em 06 de janeiro de 2022. 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, 06 de maio de 2022 - (prenotação nº 519.847 de 27/04/2022).

Selo digital número: 111435311GD000438135UI22Y.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.01 - ÔNUS - SERVIDÃO.

Em 06 de maio de 2022 - (prenotação nº 519.847 de 27/04/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel onde será edificado o Urban Ventis se encontra onerado com uma **servidão administrativa de infraestrutura**, com área de 902,92 metros quadrados, que recai sobre a área comum, em favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco s/nº, em conformidade com o registro nº 01 da matrícula nº 200.370.

Selo digital número: 111435331EK000438136ME226.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 06 de maio de 2022 - (prenotação nº 519.847 de 27/04/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 06 da matrícula nº 200.370 de 27 de abril de 2022, 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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0214863-15

MATRÍCULA

214.863

FICHA

01

Verso

M.200.370/Apto.41 - Torre A FCC: 12.700

4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 39.591.362,92 (trinta e nove milhões, quinhentos e noventa e um mil, trezentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos). Origem dos recursos: SBPE. Valor proporcional: R\$ 155.871,51.

Selo digital número: 111435331HU000438137UJ225.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.03 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 06 de maio de 2022- (prenotação nº 519.847 de 27/04/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 04 da matrícula nº 200.370 de 06 de janeiro de 2022, a SPE URBEN 09 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Urban Ventis**, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 200.370, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964 (redação da Lei nº 10.931/2004), 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.

Selo digital número: 111435331QH000438138QE22C.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 16 de setembro de 2022- (prenotação nº 527.469 de 05/09/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1479092-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 26 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\$ 155.871,51 (cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e setenta e um reais e cinquenta e um centavos).

Selo digital número: 111435331YM000490732UD22L.

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

R.05 - VENDA E COMPRA.

Em 16 de setembro de 2022- (prenotação nº 527.469 de 05/09/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, SPE URBEN 09 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, **VENDEU** a **JOSÉ APARECIDO PADOVAN JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, servidor público estadual, CPF/MF nº 398.494.938-36, residente e domiciliado em Bebedouro/SP, na rua José Minhola nº 303, Jardim Souza Lima, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 27.871,48 (vinte e sete mil, oitocentos e setenta e um reais e quarenta e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHU48-NGP7E-HDBU3-FSMA>



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0214863-15

MATRÍCULA
214.863

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

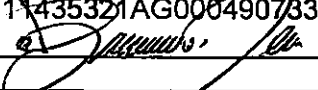
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.200.370/Apto.41 - Torre A FCC: 12.700
Ribeirão Preto, 16 de setembro de 2022.

seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 253.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 50.600,00 pagos com recursos próprios, e R\$ 202.400,00 pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 27.871,48 (vinte e sete mil, oitocentos e setenta e um reais e quarenta e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 225.128,52 (duzentos e vinte e cinco mil, cento e vinte e oito reais e cinquenta e dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 14.326,86. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 31 meses.

Selo digital número: 111435321AG000490733NX226.

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

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 16 de setembro de 2022- (prenotação nº 527.469 de 05/09/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, JOSÉ APARECIDO PADOVAN JUNIOR, já qualificado, 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 pelo devedor fiduciante, no valor de R\$ 202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais), 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\$ 1.502,64, com vencimento para 25/09/2022, 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\$ 255.192,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e noventa e dois 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: 111435321FE000490735VD22R.

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

Av.07/214.863 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 17 de janeiro de 2025- (prenotação nº 576.936 de 10/12/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 05 de dezembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0214863-15

MATRÍCULA

214.863

FICHA

02

Verso

virtude da construção do empreendimento denominado **Urban Ventis**, que recebeu o nº **345 da avenida Paranapanema** (Av.08/200.370) e instituição do respectivo condomínio (R.09/200.370), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **214.863**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331BY000809342CK25T.

O Escrevente: _____, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.08/214.863 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 17 de janeiro de 2025 - (prenotação nº 576.936 de 10/12/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 05 de dezembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Urban Ventis**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.298**.

Selo digital número: 111435331HW000809343GJ25F.

O Escrevente: _____, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

R.09/214.863 - ATRIBUIÇÃO.

Em 17 de janeiro de 2025 - (prenotação nº 576.936 de 10/12/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 05 de dezembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Urban Ventis**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 225.128,52, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JOSÉ APARECIDO PADOVAN JUNIOR**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321OY000809344JF254.

O Escrevente: _____, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.10/214.863 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 13 de agosto de 2026 - (prenotação nº 603.333 de 02/02/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 07 de julho de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 13 de julho de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **402.076** e com código de endereçamento postal - **CEP 14051-290**.

Selo Digital: 1114353E1T00000109197426W.

A Escrevente: _____, (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.11/214.863 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHU48-NGP7E-HDBU3-FSMA>

CNM nº: 111435.2.0214863-15

MATRÍCULA

214.863

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

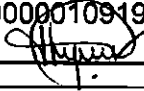
Ribeirão Preto, 13 de agosto de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Em 13 de agosto de 2026 - (prenotação nº 603.333 de 02/02/2026).

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 constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 267.120,50** (duzentos e sessenta e sete mil, cento e vinte reais e cinquenta centavos). Valor venal: R\$ 97.977,25.

Selo Digital: 111435331T00000109197526G.

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

CERTIDÃO

Prenotação nº 603.333 - IN01534876C

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 214.863** 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, 13/08/2026 - 10:04

Assinada digitalmente, por:
Thayná Vitória Oliveira da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T000001091973268. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>