



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 120386.2.0105084-72

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA

105.084

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.703 - T.01 - FC 359)	
Denominação	AVENIDA "A" Nº 195 - APTO Nº 703 - 7º ANDAR - TORRE 01	

MATRÍCULA Nº

Protocolo nº 211.746 (24/04/2023)

09 DE MAIO DE 2023

IMÓVEL: O apartamento residencial nº 703, localizado no 7º Andar da Torre 01, 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 90,553 metros quadrados; sendo 48,160 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; 22,203 metros quadrados de área comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003758050 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 escada de emergência; pelo lado direito com o apartamento nº 702; pelo lado esquerdo com apartamento nº 704; e, fundos com espaço aéreo de áreas comuns do condomínio, 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: 1203863E10000000112418237

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmona

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: 1203863E10000000112419235

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmona

O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNXSS-NQ57Z-FE6UH-8B44S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 0001/0005



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 120386.2.0105084-72

MATRICULA

105.084

FOLHA

01

VERSO

Av.2 - 09 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.746 (24/04/2023) - (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 Avengas de nº 8.7877.1586232-8, objeto do **R.4/92.382**, no valor de **R\$ 17.834.364,59**, 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: 1203863E1000000011242023M

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Corrêa

Vide Av.3 Liberado

O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Microfilme 9.180/AC/ES----

Av.3 - 10 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.755 (24/04/2023) - (transporte/liberação/ônus)
Procede-se a esta averbação para constar que, conforme verifica-se na **Av.12/92.382** o imóvel desta ficha complementar foi liberado do ônus hipotecário objeto do **R.4/92.382**, transportado para a **Av.2**.

Selo Digital: 1203863E10000000113059238.

Sertãozinho, 10 de maio de 2023. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.4 - 10 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.755 (24/04/2023) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS de nº 8.7877.1588254-0, 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 30 de janeiro de 2023, a proprietária **RPO VITTA RESIDENCIAL 161 SPE LIMITADA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a **GEAN DOS SANTOS SOUSA**, RG nº 56.935.154-6/SP e CPF nº 461.342.498/40, brasileiro, solteiro, maior, estivador, carregador, embalador e assemelhados, residente e domiciliado na cidade de Pontal/SP, na Travessa Antonio Carlos de Souza nº 43, Parque dos Jequitibás II, pelo preço de **R\$ 14.063,40** (quatorze mil, sessenta e três reais e quarenta centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 198.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 45.484,84** com recursos próprios; **R\$ 4.993,00** com recursos concedidos pelo FGTS/União em forma de desconto; e, **R\$ 147.522,16** financiado pela **CAIXA**. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 14.063,40** à aquisição da fração ideal do terreno; e, **R\$ 183.936,60** à aquisição de futura unidade autônoma. Foi apresentada e microfilmada junto ao título a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da transmitente, abrangendo inclusive as contribuições sociais, código **D7A6.D735.458D.569A** de 30/01/2023, válida até 29/07/2023, expedida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014. CPM nº 03.7101-1.0001.068, código 50288300. Valor Venal: **R\$ 4.056,88**.

Selo Digital: 120386321000000011306023D.

Sertãozinho, 10 de maio de 2023. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

(continua em folhas 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNXSS-NQ57Z-FE6UH-8B44S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 0002/0005



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 120386.2.0105084-72

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA	FOLHA
105.084	02
LIVRO Nº 2	FC 359
	REGISTRO GERAL

R.5 - 10 DE MAIO DE 2023 - Prot. 211.755 (24/04/2023) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.4, o proprietário GEAN DOS SANTOS SOUSA, 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 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\$ 147.522,16** (cento e quarenta e sete mil, quinhentos e vinte e dois reais e dezesseis centavos), que será paga em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 25 de fevereiro de 2023, no valor de R\$ 839,71, com juros à taxa nominal de 5,00% e à efetiva de 5,1161% 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 30 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\$ 198.000,00, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título.

Selo Digital: 120386321000000011306123B.

Sertãozinho, 10 de maio de 2023. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Microfilme 9.181-EP/RC/1M----

Av.6/ 105.084 - 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: 1203863E10000000293311251.

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

Alexandre José Carmona

Av.7/ 105.084 - 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 **105.084**, referindo-se a unidade autônoma já concluída. Selo Digital: 1203863E1000000029331225Z.

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

Alexandre José Carmona

Av.8/ 105.084 - 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: 1203863E1000000029331325X.

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

Alexandre José Carmona

(continua no verso)---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNXSS-NQ57Z-FE6UH-8B44S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0105084-72

MATRÍCULA

105.084

FOLHA

02

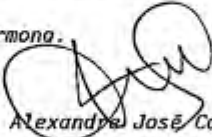
VERSO

R.9/ 105.084 - 28 DE NOVEMBRO DE 2025 - Prot. 234.328 (13/10/2025) - (ATRIBUIÇÃO)
Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio mencio-
nado na Av.7, procede-se a este registro para constar que em virtude da conclusão da obra
do empreendimento denominado "**VÉRTICE RESIDENCE**", a unidade autônoma objeto desta matríc-
ula, avaliada em **R\$ 183.936,60**, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **GEAN**
DOS SANTOS SOUSA; e os **direitos de credora fiduciária** atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
- CEF, todos já qualificados.

Digitado: Edson Luiz Santoro Guedes / Conferido: Alexandre José Carmona.

Selo Digital: 120386321000000029331425J.

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


Alexandre José Carmona

Microfilme 9.810-ES/MC/VH---

Av.10/ 105.084 - 28 DE AGOSTO DE 2026 - Prot.239.085 (14/04/2026) - (consolidação/propriedade)
Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos
07 de agosto de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01577390C para declarar
consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de **R\$ 208.391,38** (duzentos
e oito mil, trezentos e noventa e um reais e trinta e oito 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 **GEAN DOS**
SANTOS SOUSA, já qualificado, devidamente notificado a saldar os débitos em atraso, oriun-
do de prestações do financiamento referido no R.5/105.084, 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. Valor Venal: R\$ 44.980,77.

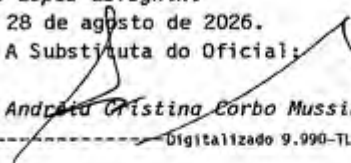
Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Murilo Lopes Lavagnini

Selo Digital: 120386331000000034467226F. Sertãozinho, 28 de agosto de 2026.

O Escrevente Habilitado:

A Substituta do Oficial:


Murilo Lopes Lavagnini


Andréa Cristina Corbo Mussin Stonto

Digitalizado 9.990-TL/MC/VH---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNXSS-NQ57Z-FE6UH-8B44S>



Valide aqui
este documento

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, 28 de agosto 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: 239085

Controle:



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:

1203863C3000000034467326T

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNXSS-NQ57Z-FE6UH-8B44S>