



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206120-54

MATRÍCULA
206.120

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

M.86.973/Apto.18 FCC: 12.057
Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2021.

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 18, Up 1600 Ipiranga, rua Tabatinga nº 1.685.

Apartamento nº 18, localizado no 1º 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 49,600 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 45,938 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada, totalizando a área de 95,538 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,0598291% 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: 111435311VQ000344239BC21H.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

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: 111435331AC000344240XT21U.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

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)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206120-54

MATRÍCULA

206.120

FICHA

01

Verso

M.86.973/Apto.18 FCC: 12.057

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 dezessele centavos), em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 86.973. Valor proporcional: **R\$ 109.237,75**.

Selo digital número: 111435331TG000344241YY21A.

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 19 de outubro de 2022- (prenotação nº 529.458 de 07/10/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1501567-6, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 28 de setembro 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: 111435331CA000501513DA22D.

O Escrevente: *Rafael Talamoni*, (Rafael Talamoni).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 19 de outubro de 2022- (prenotação nº 529.458 de 07/10/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE URBEN 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, NIRE nº 35231268458, já qualificada, **VENDEU** a **HOSANA DOS SANTOS COSTA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, CPF/MF nº 356.519.238-02, residente e domiciliada neste município, na rua Antônio Gallão nº 660, Jardim Alexandre Balbo, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 8.902,56** (oito mil, novecentos e dois reais e cinquenta e seis centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 208.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 62.274,71** pagos com recursos próprios, **R\$ 24.406,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 121.319,29** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 8.902,56** (oito mil, novecentos e dois reais e cinquenta e seis centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 199.097,44** (cento e noventa e nove mil e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 3.055,90**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 10 meses.

Selo digital número: 111435321TN000501514FU22K.

O Escrevente: *Rafael Talamoni*, (Rafael Talamoni).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTZ2S-K9825-WY8YH-U8FMU>

CNM nº: 111435.2.0206120-54

MATRÍCULA
206.120

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.86.973/Apto.18 FCC: 12.057

Ribeirão Preto, 19 de outubro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de outubro de 2022- (prenotação nº 529.458 de 07/10/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **HOSANA DOS SANTOS COSTA**, 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\$ 121.319,29** (cento e vinte e um mil, trezentos e dezenove reais e vinte e nove 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 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 724,79**, com vencimento para 25/10/2022, 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\$ 208.000,00** (duzentos e oito 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: 111435321P5000501515SF22R.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.06/206.120 - 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 **206.120**.

Selo digital número: 111435331ER000555409QS23P.

A Escrevente: Shara Raissa Branquini Forggia, (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.07/206.120 - 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.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206120-54

MATRÍCULA

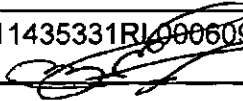
206.120

FICHA

02

Verso

Selo digital número: 111435331RI000609147MW23B.

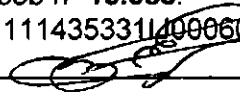
O Escrevente: , (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.08/206.120 - 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: 111435331RI000609148DP23G.

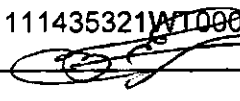
O Escrevente: , (Luis Eduardo Manha dos Santos).

R.09/206.120 - 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\$ 199.097,44, teve os direitos de **devedora fiduciante** atribuídos a **HOSANA DOS SANTOS COSTA**, e os direitos de **credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321RI000609149US23R.

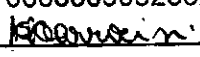
O Escrevente: , (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.10/206.120 - CADASTRO.

Em 22 de agosto de 2025 - (prenotação nº 586.465 de 16/05/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 08 de agosto de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 12/08/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **380.725**.

Selo Digital: 1114353E1T000000090528625E.

A Escrevente: , (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.11/206.120 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 22 de agosto de 2025 - (prenotação nº 586.465 de 16/05/2025).

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**

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTZ2S-K9825-WY8YH-U8FMU>

CNM nº: 111435.2.0206120-54

MATRÍCULA
206.120

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 22 de agosto de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, pelo valor de **R\$ 216.785,03** (duzentos e dezesseis mil, setecentos e oitenta e cinco reais e três centavos). Valor venal: R\$ 95.664,85.

Selo Digital: 111435331T00000090528725Y.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 586.465 - IN01379774C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, 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 206.120** 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, 22/08/2025 - 08:53

☐ Bruno de Sousa Feltosa - Escrevente	☐ Thales Pavan - Escrevente
☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente	☐ Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000090528525Q. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>