



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 120386.2.0105170-08

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA

105.170

FOLHA

01

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Distrito

SERTÃOZINHO

Município

SERTÃOZINHO

Urbano (X) C.P.M.

Rural () INCRA

Situação

CONDOMÍNIO "VÉRTICE RESIDENCE" - (M. 92.382/A.103 - T.02 - FC 445)

Denominação

AVENIDA "A" Nº 195 - APTO Nº 103 - 1º ANDAR - TORRE 02

MATRÍCULA Nº Protocolo nº 211.746 (24/04/2023) 09 DE MAIO DE 2023

IMÓVEL: O apartamento residencial nº 103, localizado no 1º 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 90,553 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 102; pelo lado esquerdo com apartamento nº 104; 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: 1203863E1000000011267023D

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmona

O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Vide Av.3 Den./Avenida

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: 1203863E1000000011267123B

Sertãozinho, 09 de maio de 2023.

O Escrevente Autorizado:

Alexandre José Carmona

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/XDVQD-6XB3E-WVGQ5-TCWVK>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
105.170

FOLHA
01
VERSO

CNM nº 120386.2.0105170-08

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: 1203863E1000000018162724P.

Sertãozinho, 23 de maio de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Vide Av.4 Liberado

-----Microfilme 9.435-EP/MB/IS-----

Av.3 - 27 DE NOVEMBRO DE 2024 - Prot. 225.545 (05/11/2024) - (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: 1203863E1000000022055024E.

Sertãozinho, 27 de novembro de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Av.4 - 27 DE NOVEMBRO DE 2024 - Prot. 225.545 (05/11/2024) - (transporte/liberação/ônus)
Procede-se a esta averbação para constar que, conforme verifica-se na Av.167/92.382 o imóvel desta ficha complementar foi liberado do ônus hipotecário objeto do **R.65/92.382**, **transportado para a Av.2**.

Selo Digital: 1203863E1000000022055124C.

Sertãozinho, 27 de novembro de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.5 - 27 DE NOVEMBRO DE 2024 - Prot. 225.545 (05/11/2024) - (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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - Programa Casa Paulista, nos termos da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, de nº 8.7877.2133465-6, 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 outubro de 2024, juntamente com Termo de Ciência das Alterações promovidas pela Lei nº 14.711/2023, firmado nesta cidade, aos 23 de outubro de 2024, recepcionado eletronicamente sob nº AC004612403, a proprietária **RPO VITTA RESIDENCIAL 161 SPE LIMITADA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a **TAINA CRISTINA DE OLIVEIRA**, RG nº 41.266.200-0/SP e CPF nº 348.729.098/79, brasileira, divorciada, servidora pública municipal, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antonio Bianchi nº 66, Luis Carlos Zequim, 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\$ 210.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 34.996,94** com recursos próprios; **R\$ 15.840,00** com recursos concedidos pelo FGTS/União em forma de desconto; **R\$ 13.000,00** com a subvenção FPHIS; e, **R\$ 146.163,06** financiados pela CAIXA. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 14.063,40** à aquisição da fração ideal do terreno; e, **R\$ 195.936,60** à aquisição de futura unidade autônoma. Com relação à empresa transmitente, (continua em folhas 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XDVQD-6XB3E-WVGQ5-TCWVK>



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 120386.2.0105170-08

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA

105.170

FOLHA

02

LIVRO Nº 2

M. 92.382/A.103 - T.02 - FC 445

REGISTRO GERAL

foi apresentada e microfilmada juntamente ao Título a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e as Contribuições Sociais. CPM nº 03.7101.1.0001.154, código 50238416. Valor Venal: R\$ 4.215,43.
Selo Digital: 120386321000000022055224Y.
Sertãozinho, 27 de novembro de 2024. O Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

R.6 - 27 DE NOVEMBRO DE 2024 - Prot. 225.545 (05/11/2024) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.5, a proprietária **TAINA CRISTINA DE OLIVEIRA**, já qualificada, na qualidade de devedora **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\$ 146.163,06** (cento e quarenta e seis mil, cento e sessenta e três reais e seis centavos), que será paga em 420 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 25 de novembro de 2024, no valor de R\$ 720,38, com juros à taxa nominal de 4,5000% e à efetiva de 4,5939% 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\$ 228.762,00, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título.
Selo Digital: 120386321000000022055324W.
Sertãozinho, 27 de novembro de 2024. O Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 9.563-PA/EP/1S-----
Av.7/ 105.170 - 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 105.170**, referindo-se a unidade autônoma já concluída. Selo Digital: 1203863E1000000029361625L.
Sertãozinho, 28 de novembro de 2025. O Escrevente Autorizado: Alexandre José Carmona

Av.8/ 105.170 - 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: 1203863E1000000029361725J.
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/XDVQD-6XB3E-WVGQ5-TCWVK>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

105.170

FOLHA

02

VERSO

CNM nº 120386.2.0105170-08

R.9/ 105.170 - 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 do empreendimento denominado "**VÉRTICE RESIDENCE**", a unidade autônoma objeto desta matrícula, avaliada em **R\$ 195.936,60**, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **TAINA CRISTINA DE OLIVEIRA**; e os **direitos de credora fiduciária** atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, todos já qualificados.

Digitado: **Edson Luiz S. Guedes** / Conferido: **Alexandre José Carmona**

Selo Digital: 1203863210000000293618255.

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

Alexandre José Carmona

-----Microfilme 9.810-ES/AC/VM-----

Av.10/ 105.170 - 28 DE JULHO DE 2026 - Prot. 239.071 (14/04/2026) - (consolidação/propriedade)

Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 15 de julho de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01578125C para declarar consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de **R\$ 234.947,70** (duzentos e trinta e quatro mil, novecentos e quarenta e sete reais e setenta 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 a devedora fiduciante **TAINA CRISTINA DE OLIVEIRA**, já qualificada, devidamente notificada a saldar os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.6/105.170, 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 à devedora), 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\$ 44.981,73.

Digitado: **Tamiris Eduarda Lassalli** / Conferido: **Murilo Lopes Lavagnini**.

Selo Digital: 120386331000000033778826Z. Sertãozinho, 28 de julho de 2026.

O Escrevente Habilitado:

A Substituta do Oficial:

Murilo Lopes Lavagnini

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

-----Digitalizado 9.967-PL/ML/VM-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XDVQD-6XB3E-WVGQ5-TCWVK>



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
Conferido por: Sabrina Maciel
Sertãozinho-SP, 28 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: 239071

Controle:



213904

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:

1203863C3000000033778926D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XDVQD-6XB3E-WVGQ5-TCWVK>