



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206127-33

MATRÍCULA
206.127

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.86.973/Apto.27 FCC: 12.064
Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2021.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 27, Up 1600 Ipiranga, rua Tabatinga nº 1.685.

Apartamento nº 27, localizado no 2º 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: 111435311DA000344260EY211.

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: 111435331SP000344261MD21K.

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LP85M-XP5YT-6EGF2-FP5BL>



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206127-33

MATRÍCULA

206.127

FICHA

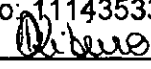
01

Verso

M.86.973/Apto.27 FCC: 12.064

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: 111435331QW000344262DS21T.

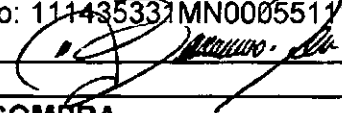
A Escrevente: , (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 28 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 536.075 de 07/02/2023).

Por instrumento particular nº 1.7877.0179074-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 30 de junho 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: 111435331MN000551112AB23E.

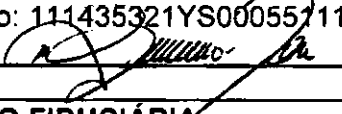
O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 28 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 536.075 de 07/02/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE URBEN 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JOSÉ PIRES JUNIOR**, brasileiro, divorciado, bombeiro civil, CPF/MF nº 275.514.678-82, residente e domiciliado neste município, na rua Itapicuru nº 1.735, bloco 04, apto. 23, Ipiranga, 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\$ 206.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 54.814,89** pagos com recursos próprios, e **R\$ 151.185,11** 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\$ 197.276,92** (cento e noventa e sete 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. Prazo para construção desta unidade habitacional: 28 de julho de 2023.

Selo digital número: 111435321YS000551113NB238.

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

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 28 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 536.075 de 07/02/2023).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206127-33

MATRÍCULA
206.127

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

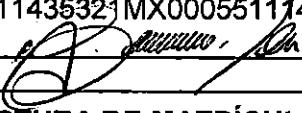
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.86.973/Apto.27 FCC: 12.064

Ribeirão Preto, 28 de fevereiro de 2023.

Código (CNS) nº: 11.143-5

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **JOSÉ PIRES 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\$ 151.185,11** (cento e cinquenta e um mil, cento e oitenta e cinco reais e onze centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização Price/TR - Tabela Price, índice de atualização do saldo devedor: TR, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8.6395% ao ano e 0.7176% ao mês, correspondente a uma taxa efetiva de 8.9900% ao ano e 0.7200% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.254,16, com vencimento para 25/07/2022, 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\$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 18 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: SBPE. Demais cláusulas e condições constantes no título. Selo digital número: 111435321MX000551174BB231.

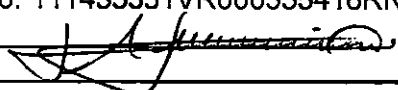
O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.06/206.127 - 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 206.127.

Selo digital número: 111435331VR000555416RN234.

O Escrevente: , (Pedro Augusto Ferreira).

Av.07/206.127 - 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: 111435331UP000609175KM230.

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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206127-33

MATRÍCULA

206.127

FICHA

02

Verso

Av.08/206.127 - 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: 111435331WT000609176DX23Z.

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

R.09/206.127 - 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\$ 197.276,92, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JOSÉ PIRES JUNIOR**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321HF000609177CJ231.

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

Av.10/206.127 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 07 de maio de 2026 - (prenotação nº 598.574 de 14/11/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 08 de abril de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 23 de abril de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **380.732** e com código de endereçamento postal - **CEP 14060-580**.

Selo Digital: 1114353E1T00000103111826M.

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

Av.11/206.127 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 07 de maio de 2026 - (prenotação nº 598.574 de 14/11/2025).

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 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\$ 218.584,72** (duzentos e dezoito mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e setenta e dois centavos). Valor venal: R\$ 98.033,24.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LP85M-XP5YT-6EGF2-FP5BL>

CNM nº: 111435.2.0206127-33

MATRÍCULA

206.127

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 07 de maio de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T000001031119266.

A Escrevente:

(Thayná Vitória Oliveira da Silva)

CERTIDÃO

Prenotação nº 598.574 - IN01487890C

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 206.127** 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, 07/05/2026 - 10:38

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 111435391T00000103111726Y. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>