



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 120386.2.0105237-98

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA

105.237

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.906 - T.02 - FC 512)	
Denominação	AVENIDA "A" Nº 195 - APTO Nº 906 - 9º ANDAR - TORRE 02	

MATRÍCULA Nº

Protocolo nº 211.746 (24/04/2023)

09 DE MAIO DE 2023

IMÓVEL: O apartamento residencial nº 906, localizado no 9º 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 90,120 metros quadrados; sendo 47,860 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; 22,070 metros quadrados de área comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003735582 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 o apartamento nº 907; pelo lado direito com o apartamento nº 905; pelo lado esquerdo e fundos com espaço aéreo de área privativa do apartamento nº 06, 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: 1203863E1000000011279623X

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: 1203863E1000000011279723V

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/84S68-JAPEF-VKXN-W29LV>

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

MATRICULA
105.237

FOLHA
01

VERSO

CNM nº 120386.2.0105237-98

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: 1203863E1000000018167724K.

Sertãozinho, 23 de maio de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Vide Av.3 Liberado

Microfilme 9.435-EP/NB/JS--

Av.3 - 19 DE AGOSTO DE 2024 - Prot. 222.830 (02/08/2024) - (transporte/liberação/ônus)
Procede-se a esta averbação para constar que, conforme verifica-se na Av.135/92.382 o imóvel desta ficha complementar foi liberado do ônus hipotecário objeto do **R.65/92.382**, transportado para a **Av.2**.

Selo Digital: 1203863E1000000020023724C.

Sertãozinho, 19 de agosto de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.4 - 19 DE AGOSTO DE 2024 - Prot. 222.830 (02/08/2024) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, de nº 1.7877.0290058-9, 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 julho de 2024, recepcionado eletronicamente sob nº ACO04112700, a proprietária **RPO VITTA RESIDENCIAL 161 SPE LIMITADA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a **ADRIANO GONÇALVES DA CRUZ**, RG nº 40.018.871-5/SP e CPF nº 220.097.128/11, brasileiro, divorciado, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Pedro Canesin nº 245, frente, pelo preço de **R\$ 13.979,32** (treze mil, novecentos e setenta e nove reais e trinta e dois centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 213.415,95**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 51.804,76** com recursos próprios; e, **R\$ 161.611,19** financiados pela **CAIXA**. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 13.979,32** à aquisição da fração ideal do terreno; e, **R\$ 199.436,63** à aquisição de futura unidade autônoma. Foi apresentada e microfilmada junto ao título a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da transmitente, abrangendo inclusive as contribuições sociais, código EFCF.3934/B24C.BCDE de 19/03/2024, válida até 15/09/2024, expedida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014. CPM nº 03.7101.1.0001.221, código 50238391. Valor Venal: **R\$ 4.189,43**.

Selo Digital: 120386321000000020023824Y.

Sertãozinho, 19 de agosto de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.5 - 19 DE AGOSTO DE 2024 - Prot. 222.830 (02/08/2024) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.4, o proprietário **ADRIANO GONÇALVES DA CRUZ**, já qualificado, na qualidade de devedor **fiduciante**, nos termos da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/97, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta ficha complementar a
(continua em folhas 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84S68-JAPEF-VKXN-W29LV>

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.Z-0105237-98

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA

105.237

FOLHA

02

LIVRO Nº 2

H. 92.382/A.905 - T.02 - FC 512

REGISTRO GERAL

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\$ 161.611,19 (cento e sessenta e um mil, seiscentos e onze reais e dezenove centavos), que será paga em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 23 de agosto de 2024, no valor de R\$ 1.449,53, com juros à taxa nominal de 9,5598% e à efetiva de 9,9900% 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\$ 270.410,00, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título. Selo Digital: 120386321000000020023924W.

Sertãozinho, 19 de agosto de 2024. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Microfilme 9.493-PA/EP/15

Av.6/ 105.237 - 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: 1203863E1000000029385725B.

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

Alexandre José Carmona

Av.7/ 105.237 - 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 105.237, referindo-se a unidade autônoma já concluída. Selo Digital: 1203863E10000000293858259.

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

Alexandre José Carmona

Av.8/ 105.237 - 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: 1203863E10000000293859257.

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

Alexandre José Carmona

R.9/ 105.237 - 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 (continua no verso)



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

105.237

FOLHA

02

VERSO

CNM nº 120386.2.0105237-98

do empreendimento denominado "VÉRTICE RESIDENCE", a unidade autônoma objeto desta matrícula, avaliada em R\$ 199.436,63, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a ADRIANO GONÇALVES DA CRUZ; 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: 120386321000000029386025C.

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

Alexandre José Carmona

Microfilme 9.810-ES/AC/VH---

Av.10/ 105.237 - 31 DE JULHO DE 2026 - Prot. 239.003 (13/04/2026) - (consolidação/propriedade)

Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 16 de julho de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01576572C para declarar consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$ 278.540,75 (duzentos e setenta e oito mil, quinhentos e quarenta reais e setenta e cinco 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 ADRIANO GONÇALVES DA CRUZ, já qualificado, devidamente notificado a saldar os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.5/105.237, 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. VV: R\$ 44.702,29.

Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Rodrigo José Sanches

Selo Digital: 120386331000000033847126J. Sertãozinho, 31 de julho de 2026.

O Escrevente Habilitado:

A Substituta do Oficial:

Rodrigo José Sanches

Andréia Cristina Corbo Mussin Sporto

Digitalizado 9.970-TL/RS/VH---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84S68-JAPEF-VKXN-W29LV>



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, 31 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: 239003

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:

1203863C3000000033847226X

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84S68-JAPEF-VKXN-W29LV>