

MATRÍCULA
289.733FOLHA
01**3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ Nº 11.327-4

CNM 113274.2.0289733-59

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 17 de Abril de 2024

Livro 2 185354 - TORRE 04 - APTO. 0031

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada por **APARTAMENTO nº 31**, em construção, localizado no 3º Pavimento da **Torre 04**, do **VIVA & REALIZE JARDIM GARCIA CONDOMÍNIO 2**, com entrada pela Rua Joaquim Benedito Schneider, nº 200, Residencial Jardim Irene, em Campinas-SP, com as seguintes áreas: área privativa coberta principal de 43,430m², área de uso comum de 52,520m², área total de 95,950m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,006368630, no terreno onde será edificado o Condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.12 em 08/11/2022 e Av.14 em 04/04/2023, da Matrícula 185.354.

PROPRIETÁRIA: **POZUOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **14.773.884/0001-21**, com sede na Avenida Conceição, nº 2945, Sala 03, Vila Areal, em Indaiatuba-SP. Prenotação: 748.233 em 19/03/2024. Selo Digital: 1132743E1000000093974824J. Eu Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

Av.01 - em 17 de abril de 2024 - TRANSPORTE DE ÔNUS

O imóvel desta ficha, acha-se gravado com o seguinte ônus: **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ nº **00.360.305/0001-04**, pelo valor de R\$17.115.625,01 (incluindo outras unidades - cotação R\$106.972,66), conforme R.15/185.354. Prenotação: 748.233 em 19/03/2024. Selo Digital: 1132743E1000000093974924H. Eu Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

AV.02 - em 17 de abril de 2024 - CANCELAMENTO DE ÔNUS

Pelo Instrumento Particular que dará origem ao R.03, com a expressa autorização da Credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, fica **CANCELADA a hipoteca**, constante da AV.01, tão somente com relação a unidade desta ficha auxiliar, ficando a mesma, livre e desembaraçada do referido ônus. Valor cotação R\$106.972,66. Prenotação: 748.233 em 19/03/2024. Selo Digital: 113274331000000093975024K. Eu Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

R.03 - em 17 de abril de 2024 - COMPRA E VENDA

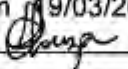
Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SFH/PMCMV, emitido em Campinas-SP, em 09/02/2024, o proprietário **POZUOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificado, **VENDEU** a fração ideal desta ficha auxiliar a **LUIZ FELIPE TOLEDO NOVAES PARREIRA**, inscrito no CPF/MF nº

continua no verso

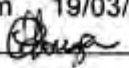
MATRÍCULA
289.733FOLHA
01

VERSO

CNM 113274.2.0289733-59

453.531.558-23, portador do RG nº **506766652 SSP/SP**, brasileiro, solteiro, maior, oficiais das forças armadas e forças auxiliares, residente e domiciliado na Rua Ernesto Cosmo Fioretti, nº 250, S Judas Tadeu, em Campinas-SP, pelo valor de R\$40.236,72 - terreno e **R\$285.500,00 (duzentos e oitenta e cinco mil e quinhentos reais)** - unidade, sendo o valor de R\$83.100,00 com recursos próprios. A vendedora deixou de apresentar a CND ou CP/END da RFB/PGFN em virtude de ter declarado que o imóvel não faz parte do ativo permanente e encontra-se lançado em seu ativo circulante. Prenotação: 748.233 em 19/03/2024. Selo Digital: 11327432100000093975124K. Eu , Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

R.04 - em 17 de abril de 2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular que deu origem ao R.03, o proprietário **LUIZ FELIPE TOLEDO NOVAES PARREIRA**, já qualificado, DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a fração ideal desta ficha auxiliar em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ nº **00.360.305/0001-04**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de **R\$202.400,00 (duzentos e dois mil e quatrocentos reais)**, pagável através de 420 prestações mensais, com a taxa anual de juros nominal de 8,1600%, efetiva de 8,4722%, calculados pela Tabela Price - TP, vencendo a primeira prestação em 09/03/2024, no valor inicial de R\$1.521,33, ficando estabelecido o prazo de carência de 15 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Comparecendo como Construtor(a) Fiador(a): **IBEN ENGENHARIA LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **08.415.328/0001-80**, e Incorporador(a): **POZUOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato. Valor para fins de Leilão R\$253.000,00. Prenotação: 748.233 em 19/03/2024. Selo Digital: 113274321000000093975224I. Eu , Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

Av.05 - em 17 de fevereiro de 2025 - CONSTRUÇÃO, INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

Em virtude da averbação da conclusão da construção e do registro da instituição do regime condominial edifício sobre o empreendimento do qual faz parte esta unidade autônoma, feitos nesta data, conforme Av.17 e R.18 da matrícula nº 185.354, esta ficha complementar fica transformada em matrícula, cuja propriedade e demais direitos são atribuídos às pessoas já constantes desta matrícula. A **Convenção de Condomínio** foi registrada, nesta data, sob

continua na ficha 2

MATRÍCULA
289.733FOLHA
023º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNM 113274.2.0289733-59

CNS/CNJ Nº 11.327-4

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**
Campinas, 17 de Fevereiro de 2025

o nº 14.700 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral.
 Prenotação: 778.117 em 28/01/2025. Selo Digital:
 1132743E1000000111450225G. Eu Pedro Sergio de Almeida, Pedro Sergio de Almeida - Escrevente.

R.06 - em 17 de fevereiro de 2025 - ATRIBUIÇÃO

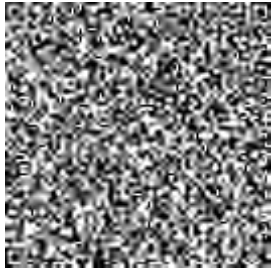
Em virtude da extinção do condomínio especial sobre frações ideais do terreno, decorrente da averbação da construção e registro da instituição/especificação do condomínio edilício, conforme AV.17 e R.18 da matrícula nº 185.354, a propriedade e demais direitos reais registrados e/ou averbados nesta matrícula sobre a fração ideal de terreno tornam-se direitos sobre a correspondente unidade autônoma do condomínio edilício.
 Prenotação: 778.117 em 28/01/2025. Selo Digital:
 1132743E1000000111450325E. Eu Pedro Sergio de Almeida, Pedro Sergio de Almeida - Escrevente.

Av.07 - em 09 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

De acordo com Procedimento de Consolidação da Propriedade Fiduciária que tramitou nesta Serventia, nos moldes da Lei nº 9.514/1997 (art. 26 ou 26-A) e itens 236 a 256 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJSP), constituído em mora o devedor, **LUIZ FELIPE TOLEDO NOVAES PARREIRA**, já qualificado, e não havendo quitação da dívida objeto da alienação fiduciária do R.04, a propriedade fiduciária em garantia consolidou-se como **propriedade plena** em favor da até então credora e a partir deste momento **proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, mediante recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos sobre o valor de **R\$298.631,08 (duzentos e noventa e oito mil e seiscentos e trinta e um reais e oito centavos)**. Em virtude do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, sobre a referida propriedade pesa uma **RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE**, tendo em vista que ela deverá ser levada a leilão, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar desta data. O presente título foi protocolado via Sistema e-Protocolo sob o nº IN01404086C. Prenotação: 791.271 em 26/06/2025. Selo Digital: 113274331000000129064226H. Eu Camila Medure Toloto, Camila Medure Toloto - Escrevente.

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, **conforme buscas realizadas até o dia útil imediatamente anterior a esta data**, que a presente certidão reproduz o **INTEIRO TEOR** da **MATRÍCULA nº 289.733**, nos termos dos §§ 1º e 11 do art. 19 da Lei nº 6.015/1973, estando integralmente noticiados neste documento todos os **DIREITOS REAIS, ÔNUS, RESTRIÇÕES, EXISTÊNCIA DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS E QUAISQUER OUTROS ATOS JURÍDICOS RELATIVOS AO IMÓVEL** que vieram a registro ou averbação nesta Serventia. **CERTIFICO** ainda, que os imóveis localizados em Sumaré e Cosmópolis já não pertencem à circunscrição imobiliária deste Registro de Imóveis desde 29/12/1968 e 29/10/2009, respectivamente. **CERTIFICO** mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Campinas/SP, 12 de janeiro de 2026.

PRAZO DE VALIDADE - Para fins do dispositivo no inciso IV do Art. 1º do DEC. Fed. Nº 93.240/86, e letra “d” do item 12 do Cap. XVI do Prov. CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20	Selo Digital: 1132743C3000000129106626Y 
ESTADO	R\$	12,56	
SEC. DA FAZ	R\$	8,60	
REG. CIVIL	R\$	2,33	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03	
IMP. MUNICIPAL	R\$	2,33	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12	
TOTAL	R\$	75,17	
PROTOCOLO Nº 791271			