

DIGITALIZADA

MATRÍCULA

125375

FOLHA

01

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo  
2º Oficial de Registro

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: conjunto nº 212 (duzentos e doze)** - localizado no pavimento superior do Bloco Paris (Bloco D), do Condomínio Comercial **"PRACA CAPITAL"**, situado na Avenida 03, n. 214, no Bairro Center Santa Genebra, nesta cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala comercial e 01 (um) wc; sendo o primeiro à direita do corredor de circulação interno, confrontando pela frente com recuo da construção do Bloco D, pela lateral esquerda, confrontando com conjunto nº 211, pela lateral direita confrontando com conjunto nº 213 e com área comum, pelo fundo, confronta com área comum, e possui as seguintes áreas e fração ideal: área privativa de 53,04000m<sup>2</sup>, área comum no terreno do Bloco de 17,44344m<sup>2</sup>, área comum na totalidade do terreno de 25,63228m<sup>2</sup>, área total de 96,11572m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno do Bloco de 2,71904%, fração ideal na totalidade do terreno de 0,46817%. O Condomínio foi edificado sobre o Lote n. 02, oriundo da subdivisão do lote 01, proveniente da fusão dos lotes 01 a 21, da Quadra C, medindo 12,38m mais 231,46m pela Avenida 03; mais 104,72m em curva de concordância entre a Avenida 03 e Rua 04, mais 4,20m pela Rua 04; deflete à direita 43,11m; deflete à direita em curva 39,32m; deflete à esquerda 7,18m; deflete à direita 14,89m; deflete à esquerda 19,73m mais 35,79m; deflete à direita 46,16m; deflete à esquerda 39,11m; deflete à direita 35,66m mais 8,94, mais 13,79m mais 2,66m; deflete à esquerda 44,50m onde confronta com os lotes 01A e 01B; deflete à direita 70,91m pela Avenida 02 e deflete à direita 87,89m onde confronta com o lote 01C, encerrando a área de 26.556,31m<sup>2</sup>. **PROPRIETÁRIO: PRAÇA CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, n. 5.200, Edifício Miame, Bloco "C", conjunto 32-Q, Jardim Morumbi, na cidade de São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 07.007.003/0001-04. **TÍTULO AQUISITIVO:** R-03/106.304, R-03/106.305, R-04/106.306, R-04/106.307, R-04/106.308, R-04/106.309, R-04/106.310, R-04/106.311, R-03/106.312, R-04/106.313, R-04/106.314, R-04/106.315, R-04/106.316, R-04/106.317, R-03/106.318, R-03/106.319, R-03/106.321, R-04/106.322, R-03/106.323, R-03/106.324 e matrícula n. 120.270, todas em 24.10.2005; Incorporação imobiliária no R.01/120.271 em 01.11.2005 e Instituição do Condomínio no R. 05/120.271, nesta data.

Campinas,

08 AGO 2008

O Escrevente Autorizado

Marcelo Paula de Almeida

V. VERSO

MATRÍCULA  
**125375**FCHA  
**01**  
VERSO

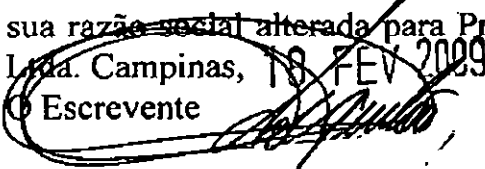
**Av.01 / 125375** : Nos termos da averbação n. 02 (dois) da matrícula 120.271 e da Convenção de Condomínio Registrada nesta data, ficou estipulado que entre as áreas comuns deste empreendimento, há a denominada "ÁREA COMUM GERAL", situada no térreo do empreendimento (partes interna e externa), que serão utilizadas para livre trânsito por todos os condôminos e ocupantes dos empreendimentos, visando melhor segurança, integração e convívio social entre os condôminos deste condomínio e os condôminos dos imóveis das matrículas 120.272, 120.273 e 120.274 deste Registro Imobiliário (relativos aos Condomínios "Praça Capital II", "Praça Capital III" e "Praça Capital IV", respectivamente), permitindo assim, perpetuamente, o trânsito de pedestres e utilização das áreas de acesso de veículos e de pedestres, de áreas de circulação, pelos proprietários, ocupantes e sucessores a qualquer título de unidades autônomas dos respectivos empreendimentos. Tais áreas comuns ("ÁREA COMUM GERAL") destinar-se-ão única e exclusivamente ao incremento de qualidade de vida dos condôminos dos empreendimentos imobiliários implantados nos referidos imóveis, de modo a propiciar condições de cordialidade no trato das relações de vizinhança da comunidade que será representada pelos condôminos dos respectivos empreendimentos. Ficarão todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, obrigados a fazer constar de todos os títulos de transmissão de domínio a terceiros, a presente obrigação, que é irrevogável e irretroatável.

Campinas, **08 AGO 2008**

O Escrevente Autorizado

  
Marcelo Paula de Almeida

**Av.02/125.375:-** Conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, datada de 29 de dezembro de 2.006, faço constar que a proprietária teve sua razão social alterada para Praça Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Campinas, **18 FEV 2009**

O Escrevente 

Bel. Carlos Roberto Argenton

**R.03/125.375:-** Por escritura publica, datada de 26 de janeiro de 2.009, lavrada pelo Terceiro Cartório de Notas desta Comarca de Campinas-SP., livro 483, fls. 311/326, a proprietária Praça Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda., já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula,

**Vide fls. 02**

MATRÍCULA

125.375

FOLHA

02

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo

2º Oficial de Registro

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

pelo valor de R\$ 109.608,25, para **UTILITY COMERCIAL IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA.**, com sede em Vitória, Estado do Espírito Santo, na Avenida Jerônimo Monteiro, nº 1000, sala 1723, inscrita no CNPJ sob nº 02.498.333/0001-18.

Campinas, 18 FEV 2009  
Bel. Carlos Roberto Argenton

O Escrevente

**R.04/125.375:-** Pela mesma escritura do R.03, a proprietária ali qualificada, confessou-se devedora fiduciante da credora fiduciária **PRAÇA CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, da importância de R\$ 77.036,28, que será amortizado em 110 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.157,91, cada uma, já acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia 10/02/2009. Em garantia da dívida a devedora transmite a credora a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Resolvido o contrato voltará o imóvel a propriedade da devedora, e demais condições constantes do instrumento. Campinas, 18 FEV 2009

O Escrevente

Bel. Carlos Roberto Argenton

**Av.5/125.375: - CANCELAMENTO** – Promove-se a presente averbação para constar que fica cancelada a **Alienação Fiduciária** notificada no R.4 desta matrícula, e a consequente resolução da propriedade fiduciária, em virtude da autorização da credora fiduciária **PRAÇA CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, ora na qualidade de interveniente quitante, nos termos do instrumento particular objeto do R.6. Protocolado sob nº 305.359 em 03/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. JB  
Campinas, 16 JAN 2014

Cláudio Lovato  
O Escrevente Autorizado

**R.6/125.375- VENDA E COMPRA** - Conforme instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9514/1997, firmado em (vide verso)

MATRÍCULA

**125.375**

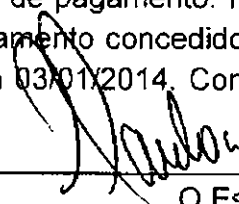
FICHA

**02**

VERSO

Campinas/SP, datado de 12 de dezembro de 2013, a proprietária **UTILITY COMERCIAL IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **FABIO LUIZ CARDOSO**, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, solteiro, portador da carteira de identidade RG nº 74372634, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 048.072.528-44, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Eliseu Teixeira de Camargo, nº 571, Cs 1, Chac Gramado, pelo preço de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Forma de pagamento: R\$50.000,00 recursos próprios, R\$200.000,00 valor do financiamento concedido pela CAIXA referido no R.7. Protocolado sob nº 305.359 em 03/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. (JB)

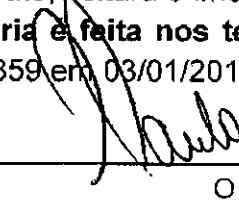
Campinas,

**16 JAN 2014** **Cláudio Lovato**

O Escrevente Autorizado

**R.7/125.375:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Pelo mesmo instrumento particular referido no R.6, o adquirente **FABIO LUIZ CARDOSO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **para garantia da dívida no valor de R\$200.000,00**, para ser amortizada em 240 meses, com taxa anual de juros nominal de 11,3866% e efetiva de 12,0000% (taxa de juros nominal reduzida: 10,9350% ao ano; taxa de juros efetiva reduzida: 11,5000% ao ano), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 12/01/2014, pelo Sistema de Amortização: SAC, Origem dos Recursos: SBPE, correspondendo na data do título a R\$2.902,81 o valor total do encargo inicial mensal, e demais cláusulas e condições constantes do título. Em garantia da dívida o DEVEDOR transmite a CREDORA a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula. Resolvido o contrato, voltará o imóvel à propriedade do devedor. **A presente alienação fiduciária é feita nos termos da Lei 9.514, de 20/11/1997.** Protocolado sob nº 305.359 em 03/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. (JB)

Campinas,

**16 JAN 2014** **Cláudio Lovato**

O Escrevente Autorizado

(continua fls.3)

MATRÍCULA  
**125.375**

FOLHA  
**03**

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS**

CAMPINAS - SP



*Bel. João Luiz Teixeira de Camargo*

2.º Oficial de Registro

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**Av.8/125.375 - CÓDIGO CARTOGRÁFICO** - Promove-se a presente averbação nos termos do instrumento particular objeto do R.6, para constar que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no código cartográfico sob nº **3252.42.83.0143.04042** nesta municipalidade, em consonância com demonstrativo informatizado de lançamento do IPTU expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas em 13 de janeiro de 2014. Protocolado sob nº 305.359 em 03/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. (JB)

Campinas, 16 JAN 2014

Cláudio Lovato

O Escrevente Autorizado

**Av.9/125.375:- ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO** - Promove-se a presente averbação para constar que em conformidade com a Lei Municipal nº 13.355 de 4 de julho de 2008, a Avenida 3 passou a denominar-se **Avenida José Rocha Bomfim**, que tem início na Rua 2 e término na Rua Henrique Veiga. Protocolado sob nº 305.359 em 03/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. (JB)

Campinas, 16 JAN 2014

Cláudio Lovato

O Escrevente Autorizado

**AV.10/125.375: CCI - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, datada de Campinas/SP, 12 de dezembro de 2013, nos termos do da Lei 10931, de 02 de agosto de 2004, procedo a presente averbação para constar que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**; **DEVEDOR(A)(ES): FABIO LUIZ CARDOSO**, já qualificado(a)(os), **EMITIU(RAM)** à Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº **1.4444.0447692-1**, série **1213**; **VALOR DO CRÉDITO: R\$200.000,00**; **Data Base: 12/12/2013**; **CONDIÇÃO DA EMISSÃO: Integral e Cartular**; **CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Prazo inicial: 240 meses; Prazo remanescente: 240 meses; Prazo de amortização: 240 meses; Data do vencimento do primeiro encargo: 12/01/2014; Valor total da dívida: R\$200.000,00; Valor de garantia: R\$250.000,00; Valor total da parcela: R\$2.902,81; Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$150,77; Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R\$20,95; Taxa de juros: nominal: 10.9350% a.a. efetiva: 11.5000% a.a;** (continua no verso)

MATRÍCULA

125.375

FICHA

3

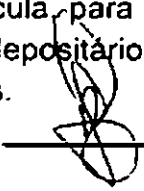
VERSO

**Forma de reajuste:** Anual; **Taxa de juros moratórios:** 0,033% por dia de atraso; **Taxa de juros remuneratórios:** 10.9350% a.a.; **Atualização monetária:** mensal no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; **Local de pagamento:** CAMPINAS - SP. Demais cláusulas e condições constantes do título. Prenotação nº 305883, de 22/1/2014, título conferido por Vanilton Donizete Balbino.-

Campinas, 28 JAN 2014. O Escrevente:  Osvaldo Bafume.-

Prenotação nº 348.767 de 21/11/2017.

**Av.11/125.375 - PENHORA** - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000189695, expedida em 17/11/2017, Pelo Escrivão/Diretor: DENY CRISTIAN TRAKAL, extraída do processo nº 1044579-09.2016, da ação de Execução Civil em trâmite perante o 1º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente CONDOMÍNIO PRAÇA CAPITAL, inscrito no CNPJ sob nº 09.616.751/0001-01, e como executado FABIO LUIZ CARDOSO, inscrito no CPF sob nº 048.072.528-44, foi procedida a penhora de 100% dos direitos de devedor fiduciante oriundos da alienação fiduciária pelo cumprimento da obrigação do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 37.593,31, ficando nomeado como depositário Fabio Luiz Cardoso. Título qualificado e digitado por Felipe Ruiz Bastos.

Campinas, 24 de novembro de 2017. O Oficial  Rodrigo Fraga  
Leandro de Figueiredo.

Prenotação nº 413.022 de 10/05/2023.

**Av.12/125.375 - PENHORA** - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº  
(continua na ficha 04)

MATRÍCULA

**125.375**

FICHA

**04****2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

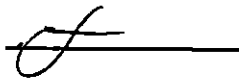
CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

*Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*  
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

PH000465063, encaminhado aos 10/05/2023, pela Escrivã/Diretora Miriam Rodrigues Sanches Serra, extraída do Processo nº 1039490-73.2014.8.26.0114, da ação de Execução Civil em trâmite perante o 9º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente** ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, e como **executados** UTILITY COMERCIAL IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 02.498.333/0001-18; ALVARO AFONSO FERREIRA FILHO, inscrito no CPF nº 102.379.838-77 e **FABIO LUIZ CARDOSO**, inscrito no CPF nº 048.072.528-44, foi procedida a **PENHORA** de **100% do imóvel** objeto desta matrícula, e a *responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM. Juiz no processo (CPC, art. 790 e 792) data da decisão 05/07/2021, fls. 705/706* para garantia da dívida no valor de R\$ 3.571.846,36 (estando incluso neste valor os imóveis das matrículas nº 126.328, 125.357 e 125.358, todos desta Serventia) ficando nomeado como depositário Fabio Luiz Cardoso. Título analisado e digitado por Gabriel Aparecido Rodrigues. Selo digital nº 123851321XP000440358GB230.

**Campinas, 06 de junho de 2023. O Substituto do Oficial**   
**Murilo Hákime Pimenta.**

Prenotação nº 424.815 de 09/04/2024.

**Av.13/125.375 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Promove-se a presente averbação em cumprimento à determinação de indisponibilidade (Registro CGI nº 1707634), datada de 05/04/2024, enviada por meio eletrônico pela Central Nacional de Indisponibilidade, que recebeu o protocolo nº 202404.0513.03254167-IA-150, para o Processo nº 50021694220168080024, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual Privativa das Execuções Fiscais de Vitória/ES, pela qual foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos de **FABIO LUIZ CARDOSO**, inscrito no CPF nº 048.072.528-44. Título analisado e digitado por Gabriel Aparecido Rodrigues. Selo digital nº 123851331WO000532617UW24D.

**(continua no verso)**

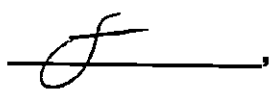
MATRÍCULA

125.375

FICHA

04

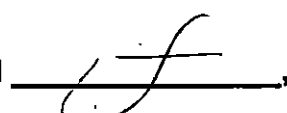
VERSO

Campinas, 23 de abril de 2024. O Substituto do Oficial   
Murilo Hákime Pimenta.

Prenotação nº 444.708 de 08/08/2025 (IN01431184C).

**Av.14/125.375 - CONSOLIDAÇÃO** - Promove-se a presente averbação, à vista do requerimento firmado em Florianópolis/SC, aos 10 novembro de 2025, para constar a **consolidação da plena propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo sido atribuído ao imóvel para fins de ITBI o valor de R\$ 490.246,30, haja vista que o devedor fiduciante **FABIO LUIZ CARDOSO**, já qualificado, deixou de purgar a mora no prazo legal, após devidamente notificado, conforme certidão do 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca de Campinas/SP, arquivada nesta Serventia, junto a certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, no processo de notificação nº 3.354. Título analisado e digitado por Daniele de Fátima Silva.

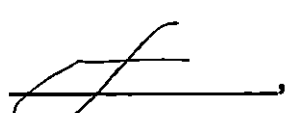
Selo digital nº 123851331T000000727134251.

Campinas, 10 de dezembro de 2025. O Substituto do Oficial   
Murilo Hákime Pimenta.

Prenotação nº 444.708 de 08/08/2025 (IN01431184C).

**Av.15/125.375 - BAIXA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** – Promove-se a presente averbação para constar a **baixa da cédula de crédito imobiliário** noticiada na **averbação nº 10**, tendo em vista a consolidação da plena propriedade do imóvel, averbada sob nº 14 na presente matrícula. Foi apresentada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, declaração de extravio da referida cédula, sem que tenha ocorrido a cessão do crédito, autorizando sua baixa. Título analisado e digitado por Daniele de Fátima Silva.

Selo digital nº 1238513E1T00000072713625B.

Campinas, 10 de dezembro de 2025. O Substituto do Oficial 

(Continua na ficha 05)



CNM nº: 123851.2.0125375-80

MATRÍCULA

**125.375**

FICHA

**05**

## 2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

*Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*  
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**Murilo Hákime Pimenta.**



FICHA

## 2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS -SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

*Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*  
Oficial

### 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Prenotação nº 444.708 - IN01431184C

**CERTIFICO** que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do art. 19 §1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alinação, ônus, registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória sobre o imóvel, além do que consta na presente ficha.

Certifico mais que a mesma retrata a situação jurídica até o último dia útil anterior a presenta data.

Campinas, SP, 10/12/2025 - 08:30

**Daniele de Fátima Silva - Escrevente**  
(Assinatura Digital)

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.  
Selo digital nº 123851391T00000072713325R - Para consulta acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")