

MATRÍCULA
294.772FOLHA
01**3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ Nº 11.327-4

CNM 113274.2.0294772-74

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Campinas, 7 de Agosto de 2024**

LIVRO 2 235491 - TORRE 03 - APTO. 0105

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada por **APARTAMENTO nº 105**, em construção, localizado no Térreo (1º Pavimento), da **Torre 03**, no Condomínio **JOY GARDEN**, com entrada pela Rua 04, nº 772, Residencial Villa Garden Fase 02, em Campinas-SP, com as seguintes áreas: área privativa de 54,8500m²; área comum de 48,4027m², área total de 103,2527m² e fração ideal de 0,002822635, no terreno onde será edificado o Condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 da Matrícula nº 235.491 em 23/03/2021.

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**, inscrito(a) no CNPJ nº **08.343.492/0001-20**, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Estoril, em Belo Horizonte-MG. Prenotação: 759.647 em 15/07/2024. Selo Digital: 1132743E10000001004496246. Eu Cláudia Luiza de Souza, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

Av.01 - em 07 de agosto de 2024 - TRANSPORTE DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

De acordo com a Av.04 da matrícula nº 235.491, a incorporação imobiliária que deu origem à abertura desta ficha auxiliar foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64. Prenotação: 759.647 em 15/07/2024. Selo Digital: 1132743E10000001004497244. Eu Cláudia Luiza de Souza, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

Av.02 - em 07 de agosto 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\$47.480.818,77 (incluindo outras unidades - cotação R\$197.836,74), conforme R.06/235.491. Prenotação: 759.647 em 15/07/2024. Selo Digital: 1132743E10000001004498242. Eu Cláudia Luiza de Souza, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

AV.03 - em 07 de agosto de 2024 - CANCELAMENTO DE ÔNUS

Pelo Instrumento Particular que dará origem ao R.04, com a expressa autorização da Credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, fica **CANCELADA** a hipoteca, constante da AV.02, tão somente com relação a unidade desta ficha auxiliar, ficando a mesma, livre e desembaraçada do referido ônus. Valor cotação R\$197.836,74. Prenotação: 759.647 em 15/07/2024. Selo Digital: 113274331000000100449924M. Eu Cláudia Luiza de Souza, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

continua no verso

MATRÍCULA
294.772FOLHA
01

VERSO

CNM 113274.2.0294772-74

R.04 - em 07 de agosto 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 25/04/2024, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal desta ficha auxiliar a **STHEPHANY SANTOS FERREIRA**, inscrita no CPF/MF nº **075.656.989-38**, portadora do RG nº **147878125 SSP/SP**, brasileira, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Manoel Herculano da Silva Coelho, nº 145, Joaquim Egidio, em Campinas-SP e **VICTOR HUGO LUCIANO ROMANO**, inscrito no CPF/MF nº **497.338.478-01**, portador da CNH nº **06700672916 Detran/SP**, brasileiro, solteiro, maior, estivador carregador embalador e assemelhados, residente e domiciliado na Rua Manoel H. da Silva Coelho, nº 145, Joaquim Egidio, em Campinas-SP, pelo valor de R\$10.503,40 - terreno e **R\$347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais)** - unidade, sendo o valor de R\$69.400,00 com recursos próprios. Valor Tributado R\$347.000,00. 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: 759.647 em 15/07/2024. Selo Digital: 113274321000000100450024D. Eu *Cláudia Luiza de Souza*, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

R.05 - em 07 de agosto de 2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular que deu origem ao R.04, os proprietários **STHEPHANY SANTOS FERREIRA** e **VICTOR HUGO LUCIANO ROMANO**, já qualificados, **DERAM 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\$277.600,00 (duzentos e setenta e sete mil e seiscentos reais)**, pagável através de 420 prestações mensais, com a taxa anual de juros nominal de 7,6600%, efetiva de 7,9347%, calculados pela Tabela Price - TP, vencendo a primeira prestação em 24/05/2024, no valor inicial de R\$1.979,18, ficando estabelecido o prazo de carência de 15 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Comparecendo como Incorporador(a) Fiador(a) e Construtor(a): **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**, já qualificada. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato. Valor para fins de Leilão R\$376.100,00. Prenotação: 759.647 em 15/07/2024. Selo Digital: 113274321000000100450124B. Eu *Cláudia Luiza de Souza*, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

continua na ficha 2

MATRÍCULA
294.772FOLHA
023º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNM 113274.2.0294772-74

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Campinas, 30 de Maio de 2025**Av.06 - em 30 de maio de 2025 - CONSTRUÇÃO
INSTITUIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Em virtude da averbação da conclusão da construção e do registro da instituição/especificação do regime condominial edilício sobre o empreendimento do qual faz parte esta unidade autônoma, feitos nesta data, conforme Av.15 e R.16 da matrícula nº 235.491, esta ficha complementar fica transformada em matrícula. A **Convenção de Condomínio** foi registrada, também nesta data, sob o nº **14.778 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar** deste Serviço Registral. O presente título foi protocolado via Sistema e-Protocolo sob o nº AC007079304. Prenotação: 787.092 em 13/05/2025. Selo Digital: 1132743E10000001170680252. Eu Rute Caroline Machado Scaranari, Rute Caroline Machado Scaranari - Escrevente.

R.07 - em 30 de maio 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 parcial do condomínio edilício, conforme Av.15 e R.16 da matrícula nº 235.491, 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. O presente título foi protocolado via Sistema e-Protocolo sob o nº AC007079304. Prenotação: 787.092 em 13/05/2025. Selo Digital: 1132743E10000001170681250. Eu Rute Caroline Machado Scaranari, Rute Caroline Machado Scaranari - Escrevente.

Av.08 - em 11 de junho 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), constituídos em mora os devedores, **STHEPHANY SANTOS FERREIRA** e **VICTOR HUGO LUCIANO ROMANO**, já qualificados, e não havendo quitação da dívida objeto da alienação fiduciária do R.05, 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**, já qualificada, mediante recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos sobre o valor de **R\$379.253,99 (trezentos e setenta e nove mil e duzentos e cinquenta e três reais e noventa e nove centavos)**. Em virtude do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, sobre a referida propriedade pesa

continua no verso

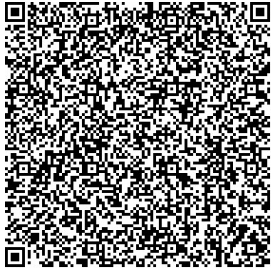
NOTÍCIA 294.772	FOLHA 02
VERSO	

CNM 113274.2.0294772-74

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 IN01532983C. Prenotação: 810.859 em 30/01/2026 Selo Digital: 1132743310000001378368264. 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 294.772**, 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 junho 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\$	45,88	Selo Digital: 1132743C3000000137902526Z 
ESTADO	R\$	13,04	
SEC. DA FAZ	R\$	8,92	
REG. CIVIL	R\$	2,41	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,15	
IMP. MUNICIPAL	R\$	2,41	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,20	
TOTAL	R\$	78,01	
PROTOCOLO Nº 810859			

DANIELA
RIBEIRO
BASQUEROTTI
:22157361863

Assinado de forma digital por DANIELA RIBEIRO BASQUEROTTI:22157361863
Dados: 2026.06.12 15:29:03 -03'00'