

MATRÍCULA  
282.524FOLHA  
01**3º REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP**

CNM 113274.2.0282524-55

CNS/CNJ Nº 11.327-4

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Campinas, 21 de Junho de 2022

Livro 2 250442 - BLOCO 03 - APTO. 0104

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA designada por **APARTAMENTO nº 104**, sem área privativa (garden), localizado no Térreo, em construção, do **Bloco 03** no Condomínio **ROMA RESIDENCIAL CLUBE**, com entrada pela Rua Projetada, nº 15, Bairro Felipão, em Campinas-SP, com as seguintes áreas: privativa principal de 44,40m<sup>2</sup>, privativa acessória (vaga nº M12, M13 e M15) de 6,00m<sup>2</sup>, privativa total de 50,40m<sup>2</sup>, uso comum de 30,69m<sup>2</sup>, real total de 81,09m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,00353, no terreno onde será edificado o Condomínio.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03 da Matrícula nº 250.442 em 15/07/2021.

**PROPRIETÁRIA:** **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **30.277.382/0001-66**, com sede na Rua Joaquim Lacerda Coelho, nº 535, Jardim Capivari, em Campinas-SP. Prenotação: 698.306 em 09/06/2022. Selo Digital: 1132743E1000000064693722Q. Eu *Valdair Ignacio Serrano*, Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

**Av.01 - em 21 de junho de 2022 - 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\$6.087.360,00 (incluindo outras unidades - cotação R\$76.092,00), conforme R.07/250.442. Prenotação: 698.306 em 09/06/2022. Selo Digital: 1132743E1000000064693822O. Eu *Valdair Ignacio Serrano*, Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

**AV.02 - em 21 de junho de 2022 - 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\$76.092,00. Prenotação: 698.306 em 09/06/2022. Selo Digital: 1132743310000000646939228. Eu *Valdair Ignacio Serrano*, Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

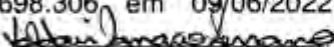
**R.03 - em 21 de junho de 2022 - COMPRA E VENDA**

Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SFH/PCVA, emitido em Campinas-SP, em 20/05/2022, a proprietária **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal desta ficha auxiliar a **ANDERSON DOS SANTOS GARCIA**, inscrito no CPF/MF nº **426.314.848-78**, portador do RG nº **474130289 SSP/SP**, brasileiro, solteiro, maior, faxineiro, residente e domiciliado na Rua Congo, nº 183, N Res Vila Vitória, em Campinas-SP, pelo

continua no verso

MATRÍCULA  
282.524FOLHA  
01  
VERSO

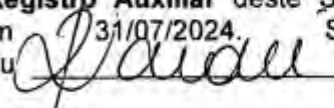
CNM 113274.2.0282524-56

valor de R\$29.654,04 - terreno e **R\$197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais)** - unidade. Prenotação: 698.306 em 09/06/2022. Selo Digital: 113274321000000064694022R. Eu  Valdir Ignácio Serrano - Escrevente.

**R.04 - em 21 de junho de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo Instrumento Particular que deu origem ao R.03, o proprietário **ANDERSON DOS SANTOS GARCIA**, 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\$142.800,00 (cento e quarenta e dois mil e oitocentos reais)**, pagável através de 360 prestações mensais, com a taxa anual de juros nominal de 7,1600%, efetiva de 7,3997%, calculados pela Tabela Price - TP, vencendo a primeira prestação em 17/06/2022, no valor inicial de R\$1.013,23, ficando estabelecido o prazo de carência de 30 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Comparecendo como Construtor(a) Fiador(a): **CELTA ENGENHARIA SA**, inscrito(a) no CNPJ nº **26.342.907/0001-22**, e Incorporador(a): **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA.**, já qualificada. Sob as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Valor para fins de Leilão R\$197.000,00. Prenotação: 698.306 em 09/06/2022. Selo Digital: 113274321000000064694122P. Eu  Valdir Ignácio Serrano - Escrevente.

**Av.05 - em 13 de agosto de 2024 - CONSTRUÇÃO, INSTITUIÇÃO, CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE**

Em virtude da averbação da conclusão da construção e do registro da instituição do regime condominial edilício sobre o empreendimento do qual faz parte esta unidade autônoma, feitos nesta data, conforme Av.12 e R.13 da matrícula nº 250.442, 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 o nº **14.554 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar** deste Serviço Registral. Prenotação: 761.445 em 31/07/2024. Selo Digital: 1132743E1000000100745324D. Eu  Rute Caroline Machado Scaranari - Escrevente.

**Av.06 - em 06 de fevereiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

continua na ficha 2

MATRÍCULA

282.524

FOLHA

02

3º REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP

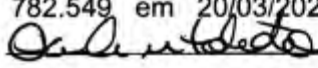
CNM 113274.2.0282524-55

CNS/CNJ Nº 11.327-4

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

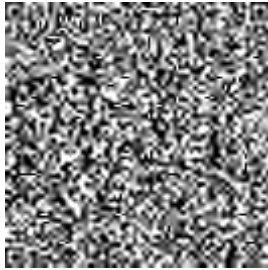
Campinas, 6 de Fevereiro de 2026

**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, **ANDERSON DOS SANTOS GARCIA**, 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**, já qualificada, mediante recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos sobre o valor de **R\$262.851,68 (duzentos e sessenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta 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 IN01351609C. Prenotação: 782.549 em 20/03/2025. Selo Digital: 113274331000000130687726B. Eu  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 282.524**, 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, 09 de fevereiro 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: 1132743C30000001307228265 
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	
<b>TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>75,17</b>	
PROTOCOLO Nº 782549			