MATRÍCULA 282.690 | FOLHA 01

CNM 113274.2.0282690-42

3° REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 17 de Maio de 2023

Livro 2 250442 - BLOCO 11 - APTO. 0303

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada por **APARTAMENTO nº 303,** sem área privativa (garden), localizado no 2º pavimento, em construção, do **Bloco 11**, no Condomínio **ROMA RESIDENCIAL CLUBE,** com entrada pela Rua Projetada, nº 15, Bairro Felipão, em Campinas-SP, com as seguintes áreas: privativa principal de 44,40m², privativa acessória (vaga nº 116) de 9,90m², privativa total de 54,30m², uso comum de 30,96m², real total de 85,26m² e fração ideal de 0,00356, 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 n° **30.277.382/0001-66**, com sede na Rua Joaquim Lacerda Coelho, n° 535, Jardim Capivari, em Campinas-SP. Prenotação: 723.615 em 10/05/2023. Selo Digital: 1132743E1000000079291823H. Eu, Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

Av.01 - em 17 de maio de 2023 - **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$9.140.948,00 (incluindo outras unidades – cotação R$76.174,57), conforme R.09/250.442. Prenotação: 723.615 em 10/05/2023. Selo Digital: 1132743E1000000079291923F. Eu, Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

AV.02 - em 17 de maio de 2023 - **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$76.174,57. Prenotação: 723.615 em 10/05/2023. Selo Digital: 1132743310000000792923I. Eu, Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

R.03 - em 17 de maio de 2023 - **COMPRA E VENDA**
Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SFH/PMCMV, emitido em Campinas-SP, em 11/04/2023, a proprietária **ROMA RESIDENCIAL CLUBE SPE LTDA.,** já qualificada, **VENDEU** a fração ideal desta ficha auxiliar a **LUIZ GUSTAVO DA SILVA MENDES**, inscrito no CPF/MF n° **442.244.988-55**, portador do RG nº **470397184 SSP/SP,** brasileiro, encarregado de serviços gerais, e seu cônjuge **PALOMA DOS SANTOS MENDES,** inscrita no CPF/MF n° **429.975.658-47,**

continua no verso

MATRÍCULA 282.690 | FOLHA 01 VERSO

CNM 113274.2.0282690-42

portadora do RG nº **474549562 SSP/SP,** brasileira, vigilante, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Juliano Coluccini, n° 453, Cs, Conj Hab Pq da Floresta, em Campinas-SP, pelo valor de R$29.911,04 - terreno e **R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)** - unidade. Prenotação: 723.615 em 10/05/2023. Selo Digital: 1132743210000000792921231. Eu , Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

R.04 - em 17 de maio de 2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Pelo Instrumento Particular que deu origem ao R.03, os proprietários **LUIZ GUSTAVO DA SILVA MENDES** e seu cônjuge **PALOMA DOS SANTOS MENDES**, já qualificados, DERAM **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a fração ideal desta ficha auxiliar em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ n° **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$152.078,13 (cento e cinquenta e dois mil e setenta e oito reais e treze centavos),** 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 10/05/2023, no valor inicial de R$1.079,62, 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 n° **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$240.000,00. Prenotação: 723.615 em 10/05/2023. Selo Digital: 1132743210000000792922236. Eu , Valdair Ignacio 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:

continua na ficha 2

MATRÍCULA 282.690 | FOLHA 02

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNM 113274.2.0282690-42

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 13 de Agosto de 2024

1132743E10000001007685242. Eu _____, Rute Caroline Machado Scaranari - Escrevente.

Av.06 - em 25 de fevereiro 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, **LUIZ GUSTAVO DA SILVA MENDES** e seu cônjuge **PALOMA DOS SANTOS MENDES**, já qualificados, 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**, já qualificada, mediante recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos sobre o valor de **R$294.020,67 (duzentos e noventa e quatro mil e vinte reais e sessenta e sete 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 IN01331601C. Prenotação: 779.355 em 12/02/2025. Selo Digital: 1132743310000000131531426W. 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 282.690**, 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, 26 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
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 779355

Selo Digital: 1132743C3000000131693626T

DANIELA RIBEIRO BASQUEROTTI:22157361863

Assinado de forma digital por DANIELA RIBEIRO BASQUEROTTI:22157361863
Dados: 2026.02.26 11:50:05 -03'00'