

MATRÍCULA  
275.463FOLHA  
01**3º REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ Nº 11.327-4

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Campinas, 9 de Novembro de 2021

Livro 2 245510 - Bloco 09 - Apto. 0041

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA designada por **APARTAMENTO nº 41** em construção, localizado no 4º Pavimento da **Bloco 09**, no Condomínio **RESERVA DO LAGO**, com entrada pela Rua Juliana Mantovaneli, nº 26, em Campinas-SP, com as seguintes áreas: privativa de 39,120m²; comum de 35,093m²; total de 74,213m² e fração ideal de 0,0049000 ou 44,937m², no terreno onde será edificado o Condomínio.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02 da Matrícula 245.510, em 02/06/2021.

**PROPRIETÁRIA:** **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA**, inscrito(a) no CNPJ nº **09.625.762/0001-58**, com sede na Rua Boa Vista, nº 280, Pavimento 8 e 9, Centro, em São Paulo-SP. Prenotação: 681.647 em 26/10/2021. Selo Digital: 1132743E10000000556733213. Eu Crislane Cristina Baldone Alves, Crislane Cristina Baldone Alves - Escrevente.

**Av.01 - em 09 de novembro de 2021 - 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\$11.722.172,83 (incluindo outras unidades - cotação R\$97.684,77), conforme R.04/245.510. Prenotação: 681.647 em 26/10/2021. Selo Digital: 1132743E10000000556734211. Eu Crislane Cristina Baldone Alves, Crislane Cristina Baldone Alves - Escrevente.

**AV.02 - em 09 de novembro de 2021 - 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\$97.684,77. Prenotação: 681.647 em 26/10/2021. Selo Digital: 113274331000000055673521L. Eu Crislane Cristina Baldone Alves, Crislane Cristina Baldone Alves - Escrevente.

**R.03 - em 09 de novembro de 2021 - COMPRA E VENDA**

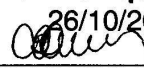
Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SFH/PCVA, emitido em Campinas-SP, em 24/09/2021, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal desta ficha auxiliar a **RICARDO RAFAEL DA SILVA REIS**, inscrito no CPF/MF nº **537.704.368-57**, portador do RG nº **627362084 SSP/SP**, brasileiro, administrador, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Herbert de Souza, nº 194, Jardim Santa Cruz, em Campinas-SP, pelo valor de R\$12.229,08 - terreno e **R\$146.644,50 (cento e quarenta e seis mil e**

**continua no verso**

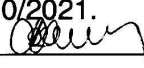
MATRÍCULA  
**275.463**FOLHA  
**01**

VERSO

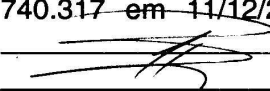
CNM 113274.2.0275463-92

**seiscentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos)** - unidade.  
 Prenotação: 681.647 em 26/10/2021. Selo Digital:  
 113274321000000055673621L. Eu , Crislane Cristina  
 Baldone Alves - Escrevente.

#### **R.04 - em 09 de novembro de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo Instrumento Particular que deu origem ao R.03, o proprietário **RICARDO RAFAEL DA SILVA REIS**, 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\$108.740,57 (cento e oito mil e setecentos e quarenta reais e cinquenta e sete centavos)**, pagável através de 360 prestações mensais, com a taxa anual de juros nominal de 6,0000%, efetiva de 6,1677%, calculados pela Tabela Price - TP, vencendo a primeira prestação em 23/10/2021, no valor inicial de R\$697,25, 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): **CONSTRUTORA TENDA SA**, inscrito(a) no CNPJ nº **71.476.527/0001-35**, e Incorporador(a): **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada. Sob as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Valor para fins de Leilão R\$155.400,00. Prenotação: 681.647 em 26/10/2021. Selo Digital: 113274321000000055673721J. Eu , Crislane Cristina Baldone Alves - Escrevente.

#### **Av.05 - em 19 de janeiro de 2024 - CONSTRUÇÃO, INSTITUIÇÃO E 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.06 e R.07 da matrícula nº 245.510, 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 14.410 do Livro nº 3 – Registro Auxiliar deste Serviço Registral. Prenotação: 740.317 em 11/12/2023. Selo Digital: 1132743E1000000089662224R. Eu , João Pedro Câmara - Oficial Substituto.

#### **Av.06 - em 11 de setembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

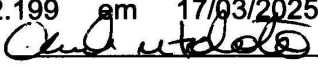
De acordo com Procedimento de Consolidação da Propriedade Fiduciária que

**continua na ficha 2**

MATRÍCULA  
**275.463**FOLHA  
**02****3º REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP****CNM 113274.2.0275463-92**

CNS/CNJ Nº 11.327-4

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
Campinas, 11 de Setembro de 2025

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 **RICARDO RAFAEL DA SILVA REIS**, 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**, já qualificada, mediante recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos sobre o valor de **R\$188.908,43 (cento e oitenta e oito mil e novecentos e oito reais e quarenta e três 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 IN01348561C. Prenotação: 782.199 em 17/03/2025. Selo Digital: 113274331000000122917125X. 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 275.463**, 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 setembro de 2025.

**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: 1132743C3000000122979125Z<br> |
| 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 782199   |            |              |                                                                                                                                 |