Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 298.824 | FOLHA 01

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNM 113274.2.0298824-43

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 22 de Abril de 2024

Livro 2 237380 - TORRE J - APTO. 0031

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada por **APARTAMENTO nº 31,** em construção, localizado no 3º Pavimento da **Torre J**, no Condomínio **"HM SMART BEM MORAR PARQUE SÃO JORGE"**, com entrada pela Rua Capitão João Gonçalves Pimenta, nº 612, em Campinas-SP, com as seguintes áreas: área privativa de 37,500m²; área comum de 27,727m² e área total da unidade de 65,227m², correspondendo a fração ideal de 0,0048390, no terreno onde será edificado o Condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.04 da Matrícula nº 237.380 em 04/11/2022.
PROPRIETÁRIA: **HM 65 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **46.831.303/0001-57**, com sede na Avenida Barão de Itapura, nº 2294, Loja 04, Tipo D, Térreo, Condomínio Edifício Montpellier, Sala 65, Jardim Guanabara, em Campinas-SP. Prenotação: 749.382 em 28/03/2024. Selo Digital: 1132743E10000000942614241. Eu _____, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

Av.01 - em 22 de abril de 2024 - **TRANSPORTE DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**
De acordo com a Av.05 da matrícula nº 237.380, 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: 749.382 em 28/03/2024. Selo Digital: 1132743E1000000094261524Z. Eu _____, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

Av.02 - em 22 de abril 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$16.367.817,90 (incluindo outras unidades – cotação R$82.250,34), conforme R.10/237.380. Prenotação: 749.382 em 28/03/2024. Selo Digital: 1132743E1000000094261624X. Eu _____, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

AV.03 - em 22 de abril 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$82.250,34. Prenotação: 749.382 em 28/03/2024. Selo Digital: 1132743310000000942617241H. Eu

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FF9N4-957XZ-ST6TA-YXXJK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 298.824 | FOLHA 01 VERSO

CNM 113274.2.0298824-43

_____, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

R.04 - em 22 de abril 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 18/01/2024, a proprietária **HM 65 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,** já qualificada, **VENDEU** a fração ideal desta ficha auxiliar a **TIAGO DIAS DA COSTA**, inscrito no CPF/MF nº **405.853.828-75**, portador da CNH nº **07620915608 Detran/SP,** brasileiro, solteiro, maior, militar, residente e domiciliado na Rua Sebastião da Conceição, nº 263, Vila Lafayette Alvaro, em Campinas-SP, pelo valor de R$24.676,58 - terreno e **R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais)** - unidade, sendo o valor de R$40.019,72 com recursos próprios. 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: 749.382 em 28/03/2024. Selo Digital: 1132743210000000094261824H. Eu _____, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

R.05 - em 22 de abril de 2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Pelo Instrumento Particular que deu origem ao R.04, o proprietário **TIAGO DIAS DA COSTA**, 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$133.161,28 (cento e trinta e três mil e cento e sessenta e um reais e vinte e oito centavos),** pagável através de 420 prestações mensais, com a taxa anual de juros nominal de 5,0000%, efetiva de 5,1161%, calculados pela Tabela Price - TP, vencendo a primeira prestação em 16/02/2024, no valor inicial de R$696,17, ficando estabelecido o prazo de carência de 15 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Comparecendo como Construtor(a) Fiador(a): **HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES SA,** inscrito(a) no CNPJ nº **47.062.179/0001-75,** e Incorporador(a) Fiador(a): **HM 65 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,** já qualificada. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato. Valor para fins de Leilão R$180.000,00. Prenotação: 749.382 em 28/03/2024. Selo Digital: 1132743210000000094261924F. Eu _____, Cláudia Luiza de Souza - Oficial Substituta.

Av.06 - em 08 de outubro de 2025 - **CONSTRUÇÃO,**

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FF9N4-957XZ-ST6TA-YXXJK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 298.824 | FOLHA 02

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNM 113274.2.0298824-43 | CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 8 de Outubro de 2025

INSTITUIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

De acordo com requerimento datado de 23/09/2025, procede-se está averbação para fazer constar a conclusão da construção e do registro da instituição e especificação do Condominio Edilicio do qual faz parte esta unidade autônoma, conforme Av.11 e R.12 da matrícula nº 237.380, esta ficha complementar fica transformada em matrícula. A Convenção de Condomínio foi registrada nesta data, sob nº **14.874** no Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral. Prenotação: 799.332 em 23/09/2025. Selo Digital: 1132743E1000000124362725W. Eu _____, Rute Caroline Machado Scaranari - Escrevente.

R.07 - em 08 de outubro de 2025 - **ATRIBUIÇÃO**

Em virtude da extinção do condomínio especial sobre frações ideais do terreno, decorrente da averbação da construção e registro da instituição e especificação do condomínio edilicio, conforme Av.11 e R.12 da matrícula nº 237.380, 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. Prenotação: 799.332 em 23/09/2025. Selo Digital: 1132743E1000000124362825U. Eu _____, Rute Caroline Machado Scaranari - Escrevente.

Av.08 - em 30 de setembro 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 Capitulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJSP), constituído em mora o devedor, **TIAGO DIAS DA COSTA**, já qualificado, 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$196.731,17 (cento e noventa e seis mil e setecentos e trinta e um reais e dezessete 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

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FF9N4-957XZ-ST6TA-YXXJK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 298.824 | FOLHA 02 VERSO

CNM 113274.2.0298824-43

desta data. O presente título foi protocolado via Sistema e-Protocolo sob o nº IN01548606C. Prenotação: 813.293 em 02/03/2026. Selo Digital: 1132743310000001438573 26G. Eu Camila Medure Toloto - Escrevente.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FF9N4-957XZ-ST6TA-YXXJK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 298.824**, 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, 30 de setembro 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
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 813293

Selo Digital: 1132743C3000000143892526P



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FF9N4-957XZ-ST6TA-YXXJK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar