

MATRÍCULA
296.481FOLHA
013º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNM 113274.2.0296481-88

CNS/CNJ Nº 11.327-4

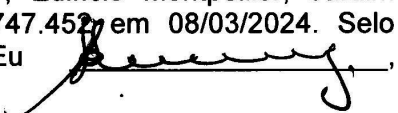
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 28 de Março de 2024

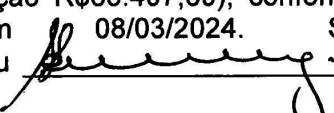
Livro 2 236635 - TORRE ÚNICA - APT. 1105

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada por **APARTAMENTO nº 1105**, em construção, localizado no 11º Pavimento da **Torre Única**, no "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HM SMART OURO VERDE**", com entrada pela Rua 08, nº 26, Residencial Fazenda Lagoa, em Campinas-SP, com as seguintes áreas: área construída privativa coberta de 35,940m², área de uso comum total de 31,556m² e área total (construída + descoberta) de 67,496m² e fração ideal de 0,005173, no terreno onde será edificado o Condomínio.

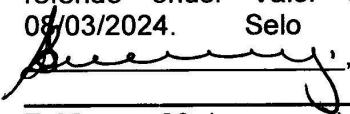
REGISTRO ANTERIOR: R.06 da Matrícula nº 236.635 em 21/12/2022.

PROPRIETÁRIA: **HM 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **10.419.526/0001-64**, com sede na Avenida Barão de Itapura, nº 2294, Loja 04, Tipo D, Sala 27, Edifício Montpelier, Jardim Guanabara, em Campinas-SP. Prenotação: 747.452 em 08/03/2024. Selo Digital: 1132743E1000000092985124W. Eu , Veridiana Leite Subitoni Samogim - Escrevente.

Av.01 - em 28 de março 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\$16.616.080,35 (incluindo outras unidades - cotação R\$83.497,89), conforme R.11/236.635 Prenotação: 747.452 em 08/03/2024. Selo Digital: 1132743E1000000092985224U. Eu , Veridiana Leite Subitoni Samogim - Escrevente.

AV.02 - em 28 de março de 2024 - 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\$83.497,89. Prenotação: 747.452 em 08/03/2024. Selo Digital: 113274331000000092985324E. Eu , Veridiana Leite Subitoni Samogim - Escrevente.

R.03 - em 28 de março de 2024 - COMPRA E VENDA

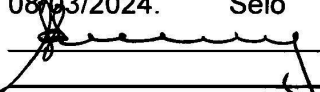
Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SFH/PMCMV, emitido em Campinas-SP, em 10/11/2023, a proprietária **HM 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificado, **VENDEU** a fração ideal desta ficha auxiliar a **WAGNER VALENTIN BATISTA**, inscrito no CPF/MF nº **478.763.748-75**, portador do RG nº **436351225 SSP/SP**, brasileiro, solteiro, maior, segurança, residente e

continua no verso

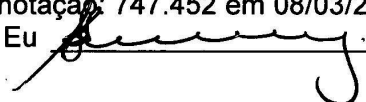
MATRÍCULA
296.481FOLHA
01

VERSO

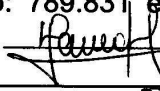
CNM 113274.2.0296481-88

domiciliado na Rua João Abramides Neto, nº 114, Dic VI, em Campinas-SP, pelo valor de R\$20.693,37 - terreno e **R\$193.040,00 (cento e noventa e três mil e quarenta reais)** - unidade, sendo o valor de R\$32.280,56 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: 747.452 em 08/03/2024. Selo Digital: 113274321000000092985424E. Eu  Veridiana Leite Subitoni Samogim - Escrevente.

R.04 - em 28 de março de 2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular que deu origem ao R.03, o proprietário **WAGNER VALENTIN BATISTA**, 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\$149.123,44 (cento e quarenta e nove mil e cento e vinte e três reais e quarenta e quatro centavos)**, pagável através de 420 prestações mensais, com a taxa anual de juros nominal de 5,5000%, efetiva de 5,6407%, calculados pela Tabela Price - TP, vencendo a primeira prestação em 11/12/2023, no valor inicial de R\$852,07, 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 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato. Valor para fins de Leilão R\$191.000,00. Prenotação: 747.452 em 08/03/2024. Selo Digital: 113274321000000092985524C. Eu  Veridiana Leite Subitoni Samogim - Escrevente.

Av.05 - em 08 de julho de 2025 - CONSTRUÇÃO, INSTITUIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO PARCIAL E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

De acordo com requerimento datado de 04/07/2025, procede-se está averbação para fazer constar a conclusão da construção e do registro da instituição/especificação do Condomínio Edilício do qual faz parte esta unidade autônoma, conforme Av.12 e R.13 da matrícula nº 236.635. A Convenção de Condomínio foi registrada nesta data, sob nº **14.812** no Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral. Prenotação: 789.831 em 10/06/2025. Selo Digital: 1132743E1000000119540825P. Eu  Nilson Derlei Sanches - Escrevente.

continua na ficha 2

MATRÍCULA
296.481FOLHA
02**3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP**

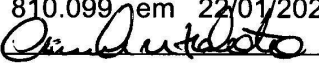
CNM 113274.2.0296481-88

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Campinas, 8 de Julho de 2025**R.06 - em 08 de julho 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 do condomínio edilício, conforme Av.12 e R.13 da matrícula nº 236.635, 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: 789.831 em 10/06/2025. Selo Digital: 1132743E1000000119540925N. Eu , Nilson Derlei Sanches - Escrevente.

Av.07 - em 22 de maio 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), constituído em mora o devedor, **WAGNER VALENTIN BATISTA**, 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\$219.723,41 (duzentos e dezenove mil e setecentos e vinte e três reais e quarenta e um 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 IN01526816C. Prenotação: 810.099 em 22/01/2026. Selo Digital: 113274331000000136697926T. 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 296.481, 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, 25 de maio 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: 1132743C3000000136757726K 
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 810099			

DANIELA
RIBEIRO
BASQUEROTTI:2
2157361863

Assinado de forma digital
por DANIELA RIBEIRO
BASQUEROTTI:21573618
63
Dados: 2026.05.25
12:06:41 -03'00'