

DIGITALIZADA

MATRÍCULA  
125374FOLHA  
01**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SPBel. João Luiz Teixeira de Camargo  
2º Oficial de Registro  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: conjunto nº 211 (duzentos e onze)** – localizado no pavimento superior do Bloco Paris (Bloco D), do Condomínio Comercial **"PRAÇA CAPITAL"**, situado na Avenida 03, n. 214, no Bairro Center Santa Genebra, nesta cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala comercial e 01 (um) wc; sendo o primeiro à esquerda do corredor de circulação interno, confrontando pela frente com recuo da construção do Bloco D, pela lateral direita, confrontando com conjunto nº 212, pela lateral esquerda confronta com o conjunto nº 228 e com área comum e pelo fundo, confronta com área comum, e possui as seguintes áreas e fração ideal: área privativa de 53,04000m<sup>2</sup>, área comum no terreno do Bloco de 17,44344m<sup>2</sup>, área comum na totalidade do terreno de 25,63228m<sup>2</sup>, área total de 96,11572m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno do Bloco de 2,71904%, fração ideal na totalidade do terreno de 0,46817%. O Condomínio foi edificado sobre o Lote n. 02, oriundo da subdivisão do lote 01, proveniente da fusão dos lotes 01 a 21, da Quadra C, medindo 12,38m mais 231,46m pela Avenida 03; mais 104,72m em curva de concordância entre a Avenida 03 e Rua 04, mais 4,20m pela Rua 04; deflete à direita 43,11m; deflete à direita em curva 39,32m; deflete à esquerda 7,18m; deflete à direita 14,89m; deflete à esquerda 19,73m mais 35,79m; deflete à direita 46,16m; deflete à esquerda 39,11m; deflete à direita 35,66m mais 8,94, mais 13,79m mais 2,66m; deflete à esquerda 44,50m onde confronta com os lotes 01A e 01B; deflete à direita 70,91m pela Avenida 02 e deflete à direita 87,89m onde confronta com o lote 01C, encerrando a área de 26.556,31m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIO: PRAÇA CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, n. 5.200, Edifício Miami, Bloco "C", conjunto 32-Q, Jardim Morumbi, na cidade de São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 07.007.003/0001-04. **TÍTULO AQUISITIVO:** R-03/106.304, R-03/106.305, R-04/106.306, R-04/106.307, R-04/106.308, R-04/106.309, R-04/106.310, R-04/106.311, R-03/106.312, R-04/106.313, R-04/106.314, R-04/106.315, R-04/106.316, R-04/106.317, R-03/106.318, R-03/106.319, R-03/106.321, R-04/106.322, R-03/106.323, R-03/106.324 e matrícula n. 120.270, todas em 24.10.2005; Incorporação imobiliária no R.01/120.271 em 01.11.2005 e Instituição do Condomínio no R. 05/120.271, nesta data.

Campinas, 08 AGO 2008

O Escrevente Autorizado  
Marcelo Paula de Almeida

V. VERSO

MATRÍCULA

125374

FICHA

01

VERSO

Av.01 / 125374 : Nos termos da averbação n. 02 (dois) da matrícula 120.271 e da Convenção de Condomínio Registrada nesta data, ficou estipulado que entre as áreas comuns deste empreendimento, há a denominada "ÁREA COMUM GERAL", situada no térreo do empreendimento (partes interna e externa), que serão utilizadas para livre trânsito por todos os condôminos e ocupantes dos empreendimentos, visando melhor segurança, integração e convívio social entre os condôminos deste condomínio e os condôminos dos imóveis das matrículas 120.272, 120.273 e 120.274 deste Registro Imobiliário (relativos aos Condomínios "Praça Capital II", "Praça Capital III" e "Praça Capital IV", respectivamente), permitindo assim, perpetuamente, o trânsito de pedestres e utilização das áreas de acesso de veículos e de pedestres, de áreas de circulação, pelos proprietários, ocupantes e sucessores a qualquer título de unidades autônomas dos respectivos empreendimentos. Tais áreas comuns ("ÁREA COMUM GERAL") destinar-se-ão única e exclusivamente ao incremento de qualidade de vida dos condôminos dos empreendimentos imobiliários implantados nos referidos imóveis, de modo a propiciar condições de cordialidade no trato das relações de vizinhança da comunidade que será representada pelos condôminos dos respectivos empreendimentos. Ficarão todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, obrigados a fazer constar de todos os títulos de transmissão de domínio a terceiros, a presente obrigação, que é irrevogável e irretroatável.

Campinas, 08 AGO 2008

O Escrevente Autorizado

Marcelo Paula de Almeida

Av.02/125.374:- Conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, datada de 29 de dezembro de 2.006, faço constar que a proprietária teve sua razão social alterada para Praça Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Campinas, 18 FEV 2009

O Escrevente

Bel. Carlos Roberto Argenton

R.03/125.374:- Por escritura publica, datada de 26 de janeiro de 2.009, a proprietária Praça Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda., já qualificada, VENDEU o imóvel desta matricula, pelo valor de R\$

Vide fls. 02

MATRÍCULA  
**125.374**

FOLHA  
**02**

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SP

*Bel. João Luiz Teixeira de Camargo*  
2º Oficial de Registro  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

*Registo*

109.608,25, para **UTILITY COMERCIAL IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA.**, com sede em Vitória, Estado do Espírito Santo, na Avenida Jerônimo Monteiro, nº 1000, sala 1723, inscrita no CNPJ sob nº 02.498.333/0001-18, sendo que a escritura foi lavrada pelo Terceiro Cartório de Notas desta Comarca de Campinas-SP., livro 483, fls. 335/350.

Campinas, **18 FEV 2009**  
Bel. Carlos Roberto Argenton

O Escrevente *[Assinatura]*

**R.04/125.374:-** Pela mesma escritura do R.03, a proprietária ali qualificada, confessou-se devedora fiduciante da credora fiduciária **PRAÇA CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, da importância de R\$ 77.036,28, que será amortizado em 110 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.157,91, cada uma, já acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia 10/02/2009. Em garantia da dívida a devedora transmite a credora a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Resolvido o contrato voltará o imóvel a propriedade da devedora, e demais condições constantes do instrumento. Campinas, **18 FEV 2009**

O Escrevente *[Assinatura]* - Bel. Carlos Roberto Argenton

**Av.5/125.374: - CANCELAMENTO** – Promove-se a presente averbação para constar que fica cancelada a **Alienação Fiduciária** notificada no **R.4** desta matrícula, e a conseqüente **resolução da propriedade fiduciária**, em virtude da autorização da credora fiduciária **PRAÇA CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, ora na qualidade de interveniente quitante, nos termos do instrumento particular objeto do R.6 Protocolado sob nº 304.908 em 17/12/2013. Reentrada em 09/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. (JB)

Campinas, **15 JAN 2014**

*[Assinatura]* **Cláudio Lovato**  
O Escrevente Autorizado

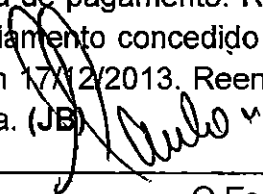
(vide verso)

MATRÍCULA  
**125.374**

FICHA  
**02**  
VERSO

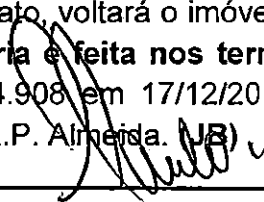
**R.6/125.374- VENDA E COMPRA** - Conforme instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9514/1997, firmado em Campinas/SP, datado de 12 de dezembro de 2013, a proprietária **UTILITY COMERCIAL IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **FABIO LUIZ CARDOSO**, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, solteiro, portador da carteira de identidade RG nº 74372634, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 048.072.528-44, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Eliseu Teixeira de Camargo, nº 571, Cs. 1, Chac Gramado, pelo preço de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Forma de pagamento: R\$50.000,00 recursos próprios, R\$200.000,00 valor do financiamento concedido pela CAIXA referido no R.7. Protocolado sob nº 304.908 em 17/12/2013. Reentrada em 9/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. (JB)

Campinas, 15 JAN 2014

  
Cláudio Lovato  
O Escrevente Autorizado

**R.7/125.374:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Pelo mesmo instrumento particular referido no R.6, o adquirente **FABIO LUIZ CARDOSO**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **para garantia da dívida no valor de R\$200.000,00**, para ser amortizada em 240 meses, com taxa anual de juros nominal de 11,3866% e efetiva de 12,0000% (taxa de juros nominal reduzida: 10,9350% ao ano; taxa de juros efetiva reduzida: 11,5000% ao ano), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 12/01/2014, pelo Sistema de Amortização: SAC, Origem dos Recursos: SBPE, correspondendo na data do título a R\$2.902,81 o valor total do encargo inicial mensal, e demais cláusulas e condições constantes do título. Em garantia da dívida o DEVEDOR transmite a CREDORA a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula. Resolvido o contrato, voltará o imóvel à propriedade do devedor. **A presente alienação fiduciária é feita nos termos da Lei 9.514, de 20/11/1997.** Protocolado sob nº 304.908 em 17/12/2013. Reentrada em 09/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. (JB)

Campinas, 15 JAN 2014

  
Cláudio Lovato  
O Escrevente Autorizado

(continua fls.3)

MATRÍCULA

125.374

FOLHA

03

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS**

CAMPINÁS - SP

*Bel. João Luiz Teixeira de Camargo*

2.º Oficial de Registro

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**Av.8/125.374 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Pelo mesmo instrumento particular referido no R.6 desta matrícula, procedo a presente averbação; nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, para constar que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, EMITIU a cédula de crédito integral nº1.4444.0447672-7, série 1213, datada de 12 de dezembro de 2013, tendo como instituição custodiante: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, no valor de **R\$200.000,00**, pagável nas condições constantes da cédula. Protocolado sob nº 304.908 em 17/12/2013. Reentrada em 09/01/2014. Conferido por Ana Maria B.R.P. Almeida. (JB)

Campinas,

15 JAN 2014

Cláudio Lovato

O Escrevente Autorizado

Prenotação nº 374.111 de 02/03/2020.

**Av.09/125.374 - PENHORA** - Nos termos do mandado de penhora de 02 de julho de 2019, expedido pelo MM. Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, extraído dos autos do processo digital - nº 00008451-70.2017.8.26.0114 (nº de ordem 2012/000952) - cumprimento de sentença, em que figura como **exequente** MISTER POLISH TRATAMENTO DE SUPERFICIES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 43.773.233/0001-30, e como **executado** **FABIO LUIZ CARDOSO**, inscrito no CPF nº 048.072.528-44, foi procedida a **PENHORA de 100% dos direitos que o executado possui sobre o imóvel objeto desta matrícula**, para garantia da dívida no valor atualizado de R\$ 29.361,72 (vinte e nove mil, trezentos e sessenta e um reais e setenta e dois centavos), ficando nomeado como depositário Fabio Luiz Cardoso. Título analisado e digitado por Lucas Silveira Darcadia.

Selo digital nº 123851321YS000160450EF208.

Campinas, 31 de julho de 2020. O Substituto do Oficial  
Murilo Hákime Pimenta.

(continua no verso)

MATRÍCULA  
**125.374**FICHA  
**03**

VERSO

Prenotação nº 377.714 de 20/08/2020.

**Av.10/125.374 - PENHORA** - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000332620, encaminhado aos 19/08/2020, pelo Escrivão/Diretor Deny Cristian Trakal, extraída do Processo da ação de Execução Civil nº 1044567-92.2016.8.26.0114 em trâmite perante o 1º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente** CONDOMÍNIO PRAÇA CAPITAL, inscrito no CNPJ sob nº 09.616.751/0001-01, como **executado** FABIO LUIZ CARDOSO, inscrito no CPF nº 048.072.528-44, e como **terceiro** CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, foi procedida a **PENHORA** de **100% dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 42.358,19, ficando nomeado como depositário Fabio Luiz Cardoso. A *responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM Juiz no processo, conforme decisão de 20/10/2017, fls 115.* Título analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.

Selo digital nº 123851321VO000170745BK20T.

Campinas, 16 de setembro de 2020. O Substituto do Oficial  
, Murilo Hákime Pimenta.

Prenotação nº 413.023 de 10/05/2023.

**Av.11/125.374 - PENHORA** - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000465069, encaminhado aos 10/05/2023, pela Escrivã/Diretora Miriam Rodrigues Sanches Serra, extraída do Processo nº 1039490-73.2014.8.26.0114, da ação de Execução Civil em trâmite perante o 9º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente** ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, e como

**(continua na ficha 04)**

MATRÍCULA

125.374

FICHA

04

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

CAMPINAS - SP

*Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*  
Oficial

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**executados** UTILITY COMERCIAL IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.498.333/0001-18; ALVARO AFONSO FERREIRA FILHO, inscrito no CPF nº 102.379.838-77 e **FABIO LUIZ CARDOSO**, inscrito no CPF nº 048.072.528-44, foi procedida a **PENHORA** de **50% dos direitos de devedor fiduciante** oriundos da alienação fiduciária objeto desta matrícula, e a *responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM. Juiz no processo (CPC, art. 790 e 792) data da decisão 05/07/2021, fls. 705/706*, para garantia da dívida no valor de R\$ 3.571.846,36, ficando nomeado como depositário Alvaro Afonso Ferreira Filho. Título analisado e digitado por Gabriel Aparecido Rodrigues.

Selo digital nº 123851321DA000440351YP23N.

Campinas, 06 de junho de 2023. O Substituto do Oficial   
Murilo Hákime Pimenta.

Prenotação nº 424.815 de 09/04/2024.

**Av.12/125.374 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Promove-se a presente averbação em cumprimento à determinação de indisponibilidade (Registro CGI nº 1707634), datada de 05/04/2024, enviada por meio eletrônico pela Central Nacional de Indisponibilidade, que recebeu o protocolo nº 202404.0513.03254167-IA-150, para o Processo nº 50021694220168080024, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual Privativa das Execuções Fiscais de Vitória/ES, pela qual foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos de **FABIO LUIZ CARDOSO**, inscrito no CPF nº 048.072.528-44. Título analisado e digitado por Gabriel Aparecido Rodrigues.

Selo digital nº 123851331VL000532616VY24F.

Campinas, 23 de abril de 2024. O Substituto do Oficial   
Murilo Hákime Pimenta.

Prenotação nº 444.709 de 08/08/2025 (IN01431183C).

(Continua no verso)

MATRÍCULA

125.374

FICHA

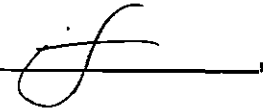
04

VERSO

**Av.13/125.374 - CONSOLIDAÇÃO** - Promove-se a presente averbação, à vista do requerimento firmado em Florianópolis/SC, aos 10 dezembro de 2025, para constar a **consolidação da plena propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo sido atribuído ao imóvel para fins de ITBI o valor de R\$ 490.246,27, haja vista que o devedor fiduciante **FABIO LUIZ CARDOSO**, já qualificado, deixou de purgar a mora no prazo legal, após devidamente notificado, conforme certidão do 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca de Campinas/SP, arquivada nesta Serventia, junto a certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, no processo de notificação 3.355. Título analisado e digitado por Daniele de Fátima Silva.

Selo digital nº 123851331T00000073143525X.

Campinas, 23 de dezembro de 2025. O Substituto do Oficial  
Murilo Hákime Pimenta.

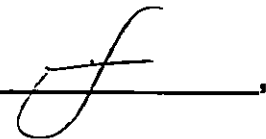


Prenotação nº 444.709 de 08/08/2025 (IN01431183C).

**Av.14/125.374 - BAIXA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** – Promove-se a presente averbação para constar a **baixa da cédula de crédito imobiliário** noticiada na averbação nº 08, tendo em vista a consolidação da plena propriedade do imóvel, averbada sob nº 13 na presente matrícula. Foi apresentada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, declaração de extravio da referida cédula, sem que tenha ocorrido a cessão do crédito, autorizando sua baixa. Título analisado e digitado por Daniele de Fátima Silva.

Selo digital nº 1238513E1T000000731437257.

Campinas, 23 de dezembro de 2025. O Substituto do Oficial  
Murilo Hákime Pimenta.





FICHA



## 2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS -SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

*Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*  
Oficial

### 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Prenotação nº 444.709 - IN01431183C

**CERTIFICO** que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do art. 19 §1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alinação, ônus, registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória sobre o imóvel, além do que consta na presente ficha.

Certifico mais que a mesma retrata a situação jurídica até o último dia útil anterior a presenta data.

Campinas, SP, 23/12/2025 - 09:01

**Daniele de Fátima Silva - Escrevente**  
(Assinatura Digital)

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.  
Selo digital nº 123851391T00000073143425N - Para consulta acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")