

IMÓVEL EM ANÁLISE · RENAN GLAICH

⚠️ ATENÇÃO

# Campinas

Bosque · RUA GENERAL MARCONDES SALGADO, 769 APTO. 112

Venda à vista **10.5%** · Financiado **12.4%** · Aluguel **0.38%/mês**

“ O imóvel, um apartamento com box no Edifício GOYA, foi adquirido por Edgar Fernandes Junior em 2022 por R\$900.000,00. Para a aquisição, foi contratada uma alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal no valor de R\$720.000,00. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 05/06/2025, após o fiduciante não purgar a mora. Não há penhoras, arrestos ou indisponibilidades ativas registradas que impeçam a arrematação.

LANÇE INICIAL

**R\$  
434.202,00**desconto 42.6% sobre  
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
900.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO  
BANCO**R\$  
757.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
210.758,58**disponível: R\$  
1.000.000,00ÁREA  
ÚTIL**98.12**m<sup>2</sup>3 quartos ·  
Apartamento

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Venda Direta Online</b>	Data do certame	<b>não há</b>
Banco	<b>Caixa</b>	Aceita FGTS	<b>Consultar edital</b>
Nº Edital	<b>não há</b>	Aceita financiamento	<b>Sim</b>
Leiloeiro	<b>não há</b>	Risco de anulação do leilão	<b>Sem ação judicial contra o leilão</b>

[→ Página Caixa](#)[→ Edital PDF](#)[→ Matrícula](#)[→ Google Maps](#)

## Localização e Conveniências (raio 5 km)

TRANSPORTE  
PÚBLICO

0

COMÉRCIO E  
SERVIÇOS

0

SAÚDE E  
FARMÁCIAS

0

ESCOLAS E  
CRECHES

0

LAZER E  
GASTRONOMIA

0

Fonte: OpenStreetMap (dados abertos). A cobertura em cidades satélite pode ser parcial — recomenda-se visita presencial para confirmar vizinhança.

## Análise da Matrícula nº 8607

Último proprietário	EDGAR FERNANDES JUNIOR	Consolidação	Confirmada	2025-06-05
CPF	224.066.878-48	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	divorciado	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

### RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, um apartamento com box no Edifício GOYA, foi adquirido por Edgar Fernandes Junior em 2022 por R\$900.000,00. Para a aquisição, foi contratada uma alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal no valor de R\$720.000,00. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 05/06/2025, após o fiduciante não purgar a mora. Não há penhoras, arrestos ou indisponibilidades ativas registradas que impeçam a arrematação.

### Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

#### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 434.202,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 21.710,10
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 412.491,90
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 21.710,10</b>

#### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.7%)	R\$ 11.723,45
Escritura + Registro	R\$ 10.420,84
Débito condomínio	R\$ 75.700,00
Débito IPTU	R\$ 2.271,00
Desocupação + reforma	R\$ 35.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 12.684,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 147.799,29</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 169.509,39
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 41.249,19
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 210.758,58</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 695.865,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 41.751,90
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.629,39
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 26.233,23</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>10.53%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>12.45%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**12.45%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**-2.05 pp**

Comparativo com o custo-oportunidade da renda fixa. O imóvel agrega ganho de capital por valorização + aluguel recorrente, enquanto Selic é apenas rendimento financeiro sem alavancagem patrimonial.

## Cenário: Manter e Alugar vs. vender em 12m + Selic

Retorno acumulado ao **manter o imóvel alugado** (aluguel mensal + valorização patrimonial 7% a.a.) comparado a **vender em 12 meses** e reinvestir na Selic. Mostramos apenas os horizontes em que manter é mais vantajoso.

HORIZONTE	ALUGUEL ACUMULADO	VALORIZAÇÃO IMÓVEL	RETORNO HOLD	RETORNO FLIP+SELIC	VANTAGEM
3 anos	R\$ 85.817,38	R\$ 156.599,55	R\$ 727.523,35	R\$ 99.943,61	+R\$ 627.579,74
5 anos	R\$ 153.508,16	R\$ 280.121,66	R\$ 918.736,24	R\$ 196.579,76	+R\$ 722.156,48
7 anos	R\$ 231.007,32	R\$ 421.542,13	R\$ 1.137.655,87	R\$ 323.272,16	+R\$ 814.383,71
10 anos	R\$ 368.811,29	R\$ 673.006,78	R\$ 1.526.924,49	R\$ 590.887,58	+R\$ 936.036,90
15 anos	R\$ 670.785,07	R\$ 1.224.048,48	R\$ 2.379.939,97	R\$ 1.366.889,57	+R\$ 1.013.050,40

Premissas: valorização imóvel 7% a.a., reajuste aluguel 7% a.a., Selic 14.50% a.a. constante, lucro do flip reinvestido. **Retorno Hold** = aluguel acumulado + (valor do imóvel na data – capital investido). Além desses horizontes, a Selic composta passa a ser mais favorável — sinal de revisar a estratégia.

## Pontos de Atenção

### Atenção — não bloqueia, mas considerar:

- A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 05/06/2025, data da própria certidão, indicando um evento jurídico muito recente.

**Nota técnica:** Laudo gerado automaticamente pelo sistema Clawdete com base no método Edwards Miranda — SOP Arrematação v1. Fontes: matrícula oficial via ONR (Registro de Imóveis), edital Caixa Econômica Federal, BCB API (Selic), OpenStreetMap (amenidades) e comparativo de mercado Zap Imóveis / Viva Real. Valores de mercado e aluguel são estimativas baseadas em método comparativo direto; para decisão final recomenda-se visita presencial e validação junto a corretor local. Dívidas de condomínio e IPTU seguem a regra propter rem prevista no edital.

**Anexo:** matrícula oficial com selo digital ONR (Operador Nacional de Registros) reproduzida a seguir para comprovação e arquivamento.

MATRÍCULA Nº 8607

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Mod. 23

DR. ELVINO SILVA FILHO  
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 8607

Data

5 MAI 1977

FLS.

1

Oficial

## IMÓVEL

Nº CADASTRO :(CÓD. CART.): 3423.23.61.0434.01031 (apto) - Quart. 01111.  
3423.23.61.0434.01037 (Box) - Quart. 01111.

APARTAMENTO nº. "112-", do "-112" andar, do Edifício denomi-  
nado "GOYA", nesta cidade, sito à rua Gal. Marcondes Salgado, nº. 769,  
ao qual está vinculado o BOX nº. "-5-", localizado no sub-solo do mesmo  
edifício. Este apartamento possui as seguintes áreas: área útil igual-  
a 98,122 mts<sup>2</sup>; área comum de 20,275 mts<sup>2</sup>, e área total de 118,397 mts<sup>2</sup>,  
cabendo-lhe uma parte ideal de 3,7167% no terreno. O Box possui a área  
útil de 14,225 mts<sup>2</sup>, comum de 2,939 mts<sup>2</sup>, e parte ideal de 0,5388% no ter-  
reno, que corresponde ao lote 66 do quarteirão 1111 do Cadastro Municí-  
pal, e que mede: 28,50 ms de frente; 24,15 mts do lado direito; 11,40ms  
do lado esquerdo; e nos fundos, partindo do alinhamento do lado esquer-  
do, 28,86ms, deflete à esquerda 10,75 ms, e à direita 7,95 mts, encer-  
rando uma área total igual a 707,78 metros quadrados.

## AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO(A): UNITEC - SOCIEDADE CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta ci-  
dade à rua Gal. Osório, nº. 1.031, inscrita no CGC.MF.-  
sob nº. 44.614.014/0001-70.(Tit.Aq: 3-BS -35- 83.819, e Matr. 5.373).-  
Camps. \*5 MAI 1977 .O Escrev. Milton .O Oficial: Milton.

R.1/ 8607 : A proprietária acima, vendeu o imóvel a HIPOLITO AUGUS-  
TO CASACA DE CARVALHO, vendedor autônomo, RG. 2.963.861,  
e s/mr. LAURA PALMA CONDEÇAS CARVALHO, do lar, RG. 3.249.931, portuque-  
ses com permanência legal no país, residentes e domiciliados no imóvel-  
desta matrícula, CPF. 074.803.778/00, pelo valor de cr\$.723.883,42, con-  
forme contrato particular de 29 de abril de 1.977, devidamente legali-  
zado (Lei 5.049 de 1.966), microfilmado sob nº 16974 - Campinas, =  
\*5 MAI 1977 .O Escrevente: Milton .O Oficial: Milton.

(continua no verso)

R.2/ 8607 : Os proprietários qualificados no R.1, deram o imóvel -  
em Hipoteca, em favor da HABITACIONAL = ASSOCIAÇÃO DE  
POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, com sede nesta cidade, CGC. 46.073.268/0001, pa-  
ra garantia de uma dívida de cr\$.-520.000,00-, prazo de 180 meses, ju-  
ros de 10% ao ano, conforme contrato particular datado de 29 de abril-  
de 1.977, legalizado e microfilmado sob nº 16974 - Campinas,  
\*5 MAI 1977 .O Escrevente: Milton .O OF. Milton.

AV.3/ 8607 : A credora acima, emitiu em seu próprio favor, Cédula-  
Hipotecária Integral nº. 77/137, datada de 29/4/1.977,  
com o valor, prazo e juros constantes do n.º.2.(Microf. 16975 - Campi-  
nas, \*5 MAI 1977 .O Escrevente: Milton .O OF. Milton.

AV.4/8.607 - Sobre uma faixa do terreno onde se assenta o imóvel desta

continua no verso

**MATRÍCULA Nº**

**8607**

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

**IMÓVEL**

DR. ELVINO SILVA FILHO  
OFICIAL

**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

**AQUISIÇÕES**

**Av.8/8.607:** À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 3º Tabelionato local (livro 417 e fls. 25), datada de 30 de setembro de 2.005 e de acordo com as cópias autenticadas das cédulas de identidade de estrangeiro, expedidas pelo SE/DPMAF/DPF, prenotadas sob número 313.738, faço constar que os proprietários - HIPOLITO AUGUSTO CASACA DE CARVALHO e sua mulher LAURA PALMA CONDEÇAS CARVALHO, são portadores do RNE nº. W-621113-5 e RNE nº. W-621111-9, respectivamente. Campinas, 2 de dezembro de 2005. (RSC). A escrevente habilitada: Aparecida de Fátima G. Baraldi (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior (Wilton Pierre Júnior).

**R.9/8.607:** Os proprietários - HIPOLITO AUGUSTO CASACA DE CARVALHO e sua mulher LAURA PALMA CONDEÇAS CARVALHO, inscrita no CPF/MF. sob nº.067.678.438-06, já qualificados, pelo presente registro, lançado de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 3º Tabelionato local, datada de 30 de setembro de 2.005 (livro 417 e fls. 25) - prenotada sob nº. 313.738,

(continua fls. "01" - Aquisições)

**ÔNUS**

matrícula incide DIREITO REAL DE USO, conforme R.4/5.373. Campinas, 22 de maio de 1.985. O 3º Escrevente: Batista, Lauto dos Santos Batista.

**Av.5/8.607** - Nos termos de instrumento particular datado de 21 de Setembro de 1.982, microfilmado neste cartório sob nº 196.902, faço constar que a credora hipotecária, pelo valor de Cr\$2.908.007,85, CEDEU E TRANSFERIU seus direitos relativos à hipoteca (R.2) e endossou a Cédula Hipotecária (Av.3) a favor de ECONÔMICO SÃO PAULO S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO HABITACIONAL. Campinas, **26 FEV 1993** O escrevente autorizado José Benedito S. Possati (José Benedito S. Possati).

**Av.6/8.607** - Nos termos de Atas de Assembléias Gerais Extraordinárias, realizadas em 30 de Novembro de 1987 e 30 de Janeiro de 1.990, microfilmadas neste cartório sob nº 180.381 (protocolo nº 196.902), faço constar que Econômico São Paulo S.A. Crédito Imobiliário Habita-

continua - fls.01 - ÔNUS

**MATRÍCULA Nº 8.607**

Folha 1 (um) AQUISIÇÕES Ficha 2

Oficial *[Assinatura]* Alexandre de Azevedo Palmeira Filho  
Oficial de Registro

**AQUISIÇÕES**

**TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **ROBERTO DOS SANTOS RIBEIRO**, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG. nº. 5.220.511 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 598.217.878-00, casado no regime da comunhão de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **MARIA BENEDITA SERRA RIBEIRO**, brasileira, estagiária em direito, portadora da cédula de identidade RG. nº. 6.766.075 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 084.596.368-60, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Amador Bueno, nº 143, apto. 81, pelo preço de R\$75.450,00. Campinas, 2 de dezembro de 2005. (RSC). A escrevente habilitada: *[Assinatura]*, (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O escrevente autorizado: *[Assinatura]*, (Wilton Pierre Júnior).

**Av.10/8.607**: De acordo com a escritura pública de pacto antenupcial de 7 de agosto de 2.002, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da comarca de Indaiatuba-SP (às fls. 135, do livro 0304), REGISTRADA sob nº. 6.307, no livro 3-/Reg. Auxiliar do Registro de Imóveis de Indaiatuba-SP, faço constar que, tendo ROBERTO DOS SANTOS RIBEIRO e MARIA BENEDITA SERRA contratado matrimônio, convencionaram que o regime a vigorar entre eles, após a realização do mesmo, seria o da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**; o casamento foi celebrado em 21 de setembro de 2.002, pelo regime de bens pactuado, conforme termo nº. 16.404 - lavrado às fls. 272, do livro B-93 do Registro Civil de Indaiatuba-SP, adotando a contraente o nome de "**MARIA BENEDITA SERRA RIBEIRO**". Os documentos foram prenotados sob nº 313.738. Campinas, 2 de dezembro de 2005. (RSC). A escrevente habilitada: *[Assinatura]*, (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O escrevente autorizado: *[Assinatura]*, (Wilton Pierre Júnior).

**MATRÍCULA Nº 8.607**

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

**PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº**

Verso Folha Nº

**AQUISIÇÕES**

**AQUISIÇÕES**

**PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL**

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

8.607

**MATRÍCULA N°**

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

MOD. 26 G

DR. ELVINO SILVA FILHO  
OFICIAL

**MATRÍCULA N°** 8.607

Folha nº 01 ÔNUS Ficha 3  
Oficial *Elvino Silva Filho*

**ÔNUS**

cional, foi incorporado pelo ECONÔMICO S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO CASA-FORTE, que, por sua vez, foi incorporado pelo BANCO ECONÔMICO S.A. Campinas, **26 FEV 1993** O escrevente autorizado *[Assinatura]* (José Benedito S. Possati).

**Av. 7/8.607** - Ficam CANCELADAS, a Hipoteca (R.2) e a Cédula Hipotecária (Av. 3), à vista de quitação do credor, datada de 2 de setembro de 1992, passada no Campo 11 da própria Cédula, a qual fica microfilmada neste cartório sob número 196.902. Campinas, **26 FEV 1993** O esc. aut. *[Assinatura]* (José Benedito S. Possati).

**MATRÍCULA N°**

8.607

Verso folha nº 01

ÔNUS

ÔNUS

DR. ELVINO SILVA FILHO  
OFICIAL

**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

**CONTINUA**

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

matricula

8.607

ficha

4 (quatro)

  
 Alexandre de Azevedo Palmeira Filho  
 Oficial de Registro

**Av.11/8.607:** A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma seqüência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 20 de abril de 2007. (RRGL). O escrevente habilitado: M. St. Buelh, (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Junior. (Wilton Pierre Junior).

**Av.12/8.607:** À vista de requerimento passado nesta cidade, datado de 28 de março de 2.007 e nos termos do Mandado de Retificação de Registro Civil, datado de 07 de fevereiro de 2.006, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Brasília Penteado Castro Júnior, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível local, expedido nos autos da ação de Retificação de Registro Civil, requerida por MARIA BENEDITA SERRA RIBEIRO (processo nº. 3008/2004 - do 7º. Ofício respectivo), acompanhado pelas cópias autenticadas da certidão de casamento expedida pelo Registro Civil da Comarca de Indaiatuba (SP), termo 16.404, do livro B-93, às fls. 272, da cédula de identidade expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo e do Cadastro de Pessoas Físicas expedida pela Secretaria da Receita Federal, faço constar que a proprietária MARIA BENEDITA SERRA RIBEIRO teve ser nome retificado, passando a assinar **MARLY MARIA SERRA RIBEIRO**, nos termos de sentença proferida pelo mencionado juízo de direito aos 14 de dezembro de 2.004, com trânsito em julgado. Campinas, 20 de abril de 2007. (RRGL). O escrevente habilitado: M. St. Buelh, (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Junior. (Wilton Pierre Junior).

**Av.13/8.607:** À vista de requerimento passado nesta cidade, datado de 28 de março de 2.007 e de acordo com a cópia autenticada da cédula de identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, prenotados sob nº. 326.854, faço constar que a proprietária MARLY MARIA SERRA RIBEIRO, é portadora do RG. nº 6.766.075-7 SSP/SP. Campinas, 20 de abril de 2007. (RRGL). O escrevente habilitado: M. St. Buelh, (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Junior. (Wilton Pierre Junior).

**R.14/8.607:** Os proprietários ROBERTO DOS SANTOS RIBEIRO e sua mulher MARLY MARIA SERRA RIBEIRO, portadora da cédula de identidade RG nº 6.766.075-7 SSP/SP, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua General Marcondes Salgado nº 769, apto 112, de acordo com instrumento particular, com caráter de escritura pública, passado na cidade de São Paulo - Capital, datado de 11 de junho de 2.007 (Leis 4.380/64, 9.514/97 e 10.931/04), prenotado neste cartório sob número 328.843, pelo presente registro, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **EDUARDO NASSER**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 26.476.497-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 254.585.548-09, casado no regime da separação de bens com **ALEXANDRA LEVY NASSER**, brasileira, fisioterapeuta, portadora da cédula de identidade RG. nº. 34.742.206-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº.

(continua no verso)

matrícula

8.607

ficha

4 (quatro)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

273.333.238-46, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Coronel Quirino nº 1.299, apto 131, pelo preço de R\$112.500,00. Campinas, 21 de junho de 2007. (BA). O escrevente habilitado: Sebastião Modesto de Abreu Bonelli, (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior. (Wilton Pierre Júnior).

**Av.15/8.607:** De acordo com escritura pública de pacto antenupcial de 26 de junho de 2.006, lavrada nas notas do 4º Tabelionato desta cidade (às fls. 399, do livro 636), REGISTRADA sob nº. 9.049, no livro 3/Reg. Auxiliar deste 1º Registro de Imóveis, faço constar que tendo EDUARDO NASSER e ALEXANDRA LEVY contratado matrimônio, convencionaram que o regime a vigorar entre eles após o mesmo seria o da SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS; o casamento foi celebrado em 21 de julho de 2.006, sob o regime de bens pactuado, conforme termo nº.38.355, lavrado às fls.55, do livro B-221, do Registro Civil do 1º. Subdistrito local, adotando a contraente o nome de "ALEXANDRA LEVY NASSER". (Vide microfilme nº. 322.101 e prenotação nº. 328.843). Campinas, 21 de junho de 2007. (BA). O escrevente habilitado: Sebastião Modesto de Abreu Bonelli, (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior. (Wilton Pierre Júnior).

**R.16/8.607:** Nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública, passado São Paulo - Capital, datado de 11 de junho de 2.007, (Leis 4.380/64, 9.514/97 e 10.931/04), prenotado sob número 328.843, o proprietário EDUARDO NASSER, já qualificado, pelo presente registro, TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL ao BANCO ABN AMRO REAL S/A., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.374, 3º. andar, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 33.066.408/0001-15, a título de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos do art. 22, da Lei Federal 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$ 88.800,00, que deverá ser amortizada no prazo de 96 meses, vencendo-se o 1º. encargo mensal aos 11 de julho de 2.007, à taxa mensal de juros de 0,7207%; anual nominal de 8,6488% e efetiva de 9,0000% a.a., devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, nas datas dos vencimentos dos encargos mensais, mediante aplicação de índices idênticos aos utilizados para a atualização dos depósitos de poupança livre/pessoa física, sendo que a amortização mensal do referido saldo será sempre precedida da atualização monetária, ficando a posse direta com o fiduciante - EDUARDO NASSER, e a posse indireta com o fiduciário - BANCO ABN AMRO REAL S/A., nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20/11/1.997. Campinas, 21 de junho de 2007. (BA). O escrevente habilitado: Sebastião Modesto de Abreu Bonelli, (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior. (Wilton Pierre Júnior).

**Av.17/8.607:** À vista de requerimento passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 18 de junho de 2.015, prenotado sob nº. 418.743, e de acordo com Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de maio de 2.009 e instrumento particular de protocolo e justificação de incorporação, datado de 14 de abril de 2.009, registrados na JUCESP sob nº. 550.768/12-9 em 27 de dezembro de 2.012, microfilmados sob nº. 392.921, faço constar que o credor BANCO ABN AMRO REAL S/A foi incorporado

(continua na ficha 5)

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulomatrícula  
**8.607**ficha  
**5 (cinco)**

CNJ: 12230-9

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho  
Oficial de Registro

pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 90.400.888/0001-42. Campinas, 16 de julho de 2015. (TOP). A escrevente habilitada: Thais O. Petrochelli (Thais Olinda Petrochelli). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati)

**Av.18/8.607:** À vista de autorização expressa do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, constante do instrumento particular passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 18 de junho de 2.015, prenotado sob nº. 418.743, em virtude do pagamento da dívida (artigo 25 - §2º da Lei Federal nº. 9.514/97), **FICA CANCELADA** a alienação fiduciária objeto do R.16 desta matrícula, retornando o domínio pleno da propriedade ao fidejante **EDUARDO NASSER**, já qualificado. Campinas, 16 de julho de 2015. (TOP). A escrevente habilitada: Thais O. Petrochelli (Thais Olinda Petrochelli). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati)

**R.19/8.607:** O proprietário **EDUARDO NASSER**, casado com **ALEXANDRA LEVY NASSER**, já qualificados, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 7º Tabelionato local, datada de 22 de dezembro de 2.017 (livro 1.149 e fls. 243), prenotada sob nº 442.894, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **GUSTAVO THOMAZ FARAH**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 21.901.992-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. nº 219.810.108-40, residente e domiciliado na cidade de Valinhos, São Paulo, na Avenida João Previtali nº 2.583, pelo preço de R\$208.427,35. Campinas, 15 de janeiro de 2018. A escrevente habilitada: Rita de Cássia Marques Luchini (Rita de Cássia Marques Luchini). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati).

**R.20/8.607:** O proprietário **GUSTAVO THOMAZ FARAH**, já qualificado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Professor Crodowaldo Pavan, 15, Vila dos Plátanos, de acordo com instrumento particular com caráter de escritura pública (Leis nºs. 4.380/64 e 5.049/66), passado nesta cidade, datado de 22 de novembro de 2022, prenotado sob nº. 498.208 em 29/11/2022, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **EDGAR FERNANDES JUNIOR**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 301728781 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 224.066.878-48, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Maria Antonia Bortolosso, nº. 102, Residencial Basel, pelo preço de R\$900.000,00. Campinas, 29 de dezembro de 2022. (FAF). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiochi (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 122309321000000227346722C

**R.21/8.607:** Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública (Leis nºs. 4.380/64 e 5.049/66), passado nesta cidade, datado de 22 de novembro de 2022, prenotado sob nº. 498.208 em 29/11/2022, o proprietário **EDGAR FERNANDES JUNIOR**, já qualificado, **TRANSFEREM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 00.360.305/0001-04, a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$720.000,00, que deverá ser amortizada no prazo de 420 meses, sob o Sistema de Amortização Constante – SAC, com vencimento

(continua no verso)

matrícula


8.607


ficha

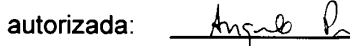
5 (cinco)

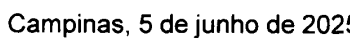
verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

do 1º. encargo mensal no dia 21/12/2022, à taxa de juros de 8,6395% a.a. (nominal), 8,9900% a.a. (efetiva), 0,7176% a.m. (nominal) e 0,7200% a.m. (efetiva) e taxa de juros reduzida (com observância do disposto no item L do quadro resumo) de 8,6026% a.a. (nominal), 8,9500% a.a. (efetiva), 0,7145% a.m. (nominal), 0,7169% a.m. (efetiva), devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança (cláusula 6ª.), ficando a posse direta do imóvel com o fiduciante EDGAR FERNANDES JUNIOR e a posse indireta com a fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº. 9.514/97. Campinas, 29 de dezembro de 2022. (FAF). O escrevente autorizado: , (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 12230932100000227348322I

**Av.22/8.607:** Foi emitida sob forma cartular, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Cédula de Crédito Imobiliário Integral, série 1122, sob número 1.4444.1971046-1, de acordo com instrumento particular (Lei 10.931/04), passado nesta cidade, datado de 22 de novembro de 2022, prenotado sob nº. 498.208 em 29/11/2022. Campinas, 29 de dezembro de 2022. (FAF). O escrevente autorizado: , (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 122309331000002273499223

**Av.23/8.607:** Fica **CANCELADA** a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL** da **Av.22**, à vista de autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, constante no instrumento particular, passado na cidade de Florianópolis, Santa Catarina, datado de 21 de maio de 2025, prenotado sob nº. 521.746 de 30/09/2024. Campinas, 5 de junho de 2025. (ALPS). A escrevente autorizada: , (Angela Pereira da Silva) – selo digital nº 12230933100000380108325Q

**Av.24/8.607:** Nos termos de requerimento passado na cidade de Florianópolis, Santa Catarina, datado de 21 de maio de 2025, instruído com certidão de transcurso do prazo da intimação do fiduciante EDGAR FERNANDES JUNIOR, já qualificado, sem a purgação da mora, acompanhada de guia de recolhimento do imposto de transmissão (ITBI), e demais documentos exigidos pela Lei 9.514/97, tudo prenotado sob nº. 521.746 em 30/09/2024, faço constar que a propriedade do imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADA** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, já qualificada, consoante o disposto no artigo 26, §7º, da Lei Federal nº. 9.514, de 20/11/1997. Campinas, 5 de junho de 2025. (ALPS). A escrevente autorizada: , (Angela Pereira da Silva) – selo digital nº 12230933100000380109925D

**Nada mais consta**

**CERTIFICO E DOU FÉ** que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 8.607 deste Registro, e **abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição**. .....

**CERTIFICO MAIS E FINALMENTE** que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 5 de junho de 2025. A esc. autª. Rosemeire Tenório Machado .....

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. ....

**EMOLUMENTOS JÁ INCLUSOS NO DOCUMENTO A QUE SE REFERE.**



1223093C3000000380110025I

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FF2ZS-YAA3Z-3JVY9-RZJMP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rosemeire Tenorio Machado (CPF \*\*\*.284.168-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/FF2ZS-YAA3Z-3JVY9-RZJMP>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>