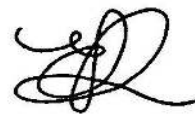


CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



matrícula

180.363

ficha

01

Jundiaí, 03 de abril de 2023

**IMÓVEL:- UM APARTAMENTO** sob número **seiscentos e quatro (604)**, localizado no sexto (6º) pavimento da "**Torre 1**", em construção, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CENÁRIO**", situado na Avenida Dois (02), esquina com a Rua Um (01), nesta cidade e comarca, contendo uma área privativa total de **60,200m²**, uma área de uso comum de **66,915m²**, totalizando uma área construída de **127,115m²**, correspondente a fração ideal de **0,0030730**, cabendo-lhe o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem indeterminada localizada no estacionamento de veículos.

**CONTRIBUINTE:-** 07.093.0002 (em área maior).

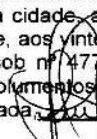
**PROPRIETÁRIA:- EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.**, com sede na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Bairro Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP nº 30.140-091, inscrita no CNPJ sob nº 19.403.252/0001-90, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, sob NIRE nº 31300025829.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.33 feito em 17 de fevereiro de 2017, R.37 feito em 16 de julho de 2021, ambos na Matrícula nº 52.008 e R.4 feito em 14 de outubro de 2022, na Matrícula nº 172.799, desta Serventia.

A Substituta do Oficial,  
Érika Teresa Pereira Brolo.



**Av.1:-** Em 03 de abril de 2023.

Conforme Averbação nº 5, feita aos quatorze (14) de outubro de dois mil e vinte e dois (2022), na Matrícula nº 172.799, consta que a proprietária e incorporadora EMCCAMP RESIDENCIAL S/A., já qualificada, constituiu o empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CENÁRIO**" como **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, pelo qual o terreno e as acessões objeto da presente incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, conforme dispõe o Artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/1964, introduzido pela Lei Federal nº 10.931/2004, conforme termo de Instituição do Regime de Afetação e Memorial de Incorporação, ambos firmados nesta cidade, aos quatro (04) de julho de dois mil e vinte e dois (2022) e requerimento firmado nesta cidade, aos vinte e um (21) de setembro de dois mil e vinte e dois (2022), Microfilmados nesta Serventia sob nº 477.680, aos vinte e dois (22) de setembro de dois mil e vinte e dois (2022). Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Isabela Paz. A Escrevente Autorizada,  (FRANCIELE LOPES DE MORAIS).

**R.2:-** Em 03 de abril de 2023.

Pelo instrumento particular firmado nesta cidade, aos trinta e um (31) de janeiro de dois mil e vinte e três (2023), lavrado pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Prenotado nesta Serventia sob nº 485.835, aos dois (02) de março de dois mil e vinte e três (2023), a proprietária EMCCAMP RESIDENCIAL S.A., já qualificada, transmitiu por **VENDA** uma fração ideal correspondente a **0,0030730** do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao **Apartamento número seiscentos e quatro (604)**, da "**Torre 1**", em construção, a **RAFAEL OTÁVIO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, portador do RG nº 47.946.252-5-SSP-SP, inscrito no CPF nº 388.538.238-52, residente e domiciliado na Rua Jaboti, nº 188, Jardim América, na cidade de Várzea Paulista, deste Estado e **JÉSSICA CAROLINE GONÇALVES**, brasileira, solteira, maior, farmacêutica, portadora do RG nº 49763447-SSP-SP, inscrita no CPF nº 421.144.568-54, residente e domiciliada na Praça Dos Estados, nº 12, Vila Ruy Barbosa, nesta cidade, pelo valor de vinte e nove mil, quinhentos e onze reais e setenta e seis centavos (R\$ 29.511,76), sendo que os recursos correspondentes ao somatório dos valores relativos aos recursos próprios de trinta e três mil e quinhentos reais (R\$ 33.500,00) e aos recursos do financiamento concedido pela Caixa de trezentos e um mil e quinhentos reais (R\$ 301.500,00), destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido que totalizam

- continua no verso -

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
180.363	01
	verso

o valor de trezentos e trinta e cinco mil reais (R\$ 335.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e três (2023), de um milhão, duzentos e quarenta e três mil e seiscentos e cinquenta e nove reais e quarenta e um centavos (R\$ 1.243.659,41), para a totalidade do terreno, sendo o valor venal proporcional ao presente negócio jurídico de três mil, oitocentos e vinte e um reais e setenta e seis centavos (R\$ 3.821,76). Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Isabela Paz. A Escrevente Autorizada: FRANCIELE LOPES DE MORAIS.

**R.3:-** Em 03 de abril de 2023.

Pelo instrumento particular supracitado, os proprietários RAFAEL OTÁVIO DOS SANTOS e JÉSSICA CAROLINE GONÇALVES, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE uma fração ideal correspondente a 0,0030730 do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao Apartamento número seiscentos e quatro (604), "Torre 1", em construção, avaliada por trezentos e trinta e cinco mil reais (R\$ 335.000,00), para efeito de venda em público leilão, conforme disposto no artigo 24, VI da Lei n.º 9.514/97, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, regularmente constituída sob forma de empresa pública, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE n.º 53500000381, criada nos termos do Decreto-Lei n.º 759, de doze (12) de agosto de um mil e novecentos e sessenta e nove (1969), para garantia da dívida do valor de trezentos e um mil e quinhentos reais (R\$ 301.500,00), que somada aos recursos próprios, totalizam o presente instrumento e destinam-se ao pagamento da compra e venda do terreno e da construção a ser nele erigida, ficando a referida dívida a ser paga através de quatrocentas e vinte (420) prestações mensais e consecutivas, à taxa de juros balcão anual nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900%, à taxa de juros mensal nominal de 0,7176% e efetiva de 0,7200%, sendo que os devedores optaram pela taxa de juros reduzida com o débito dos encargos do financiamento em conta corrente na CAIXA, que devem ser mantidos durante a vigência do contrato, a taxa de juros reduzida será mantida, sendo, taxa de juros nominal reduzida de 8,5101% ao ano, efetiva reduzida de 8,8500% ao ano, nominal reduzida de 0,7069% ao mês e efetiva reduzida de 0,7092% ao mês, a taxa de juros reduzida será cancelada na hipótese de inadimplência ou descumprimento das condições acima, vencendo-se a primeira das prestações aos vinte e cinco (25) de fevereiro de dois mil e vinte e três (2023), do valor inicial de dois mil, novecentos e sessenta e oito reais e vinte e um centavos (R\$ 2.968,21), sendo o valor com taxa de juros reduzida de dois mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta e nove centavos (R\$ 2.935,69), para os fins previstos do § 2º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97 fica estabelecido um prazo de carência de trinta (30) dias a contar da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, na forma constante do título, sendo o financiamento com recursos do SBPE. Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Isabela Paz. A Escrevente Autorizada: FRANCIELE LOPES DE MORAIS.**

**Av.4:-** Em 07 de junho de 2023.

Conforme Registro n.º 213, feito em 07 de junho de 2023, na Matrícula n.º 172.799, consta que a incorporadora EMCCAMP RESIDENCIAL S.A., com sede na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Bairro Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP nº 30.140-091, inscrita no CNPJ sob nº 19.403.252/0001-90, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, sob NIRE nº 31300025829, constituiu uma **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA** em favor do **MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, com sede na Avenida da Liberdade, Paço Municipal, Jardim Botânico, nesta cidade, CEP nº 13214-900, inscrita no CNPJ sob o nº 45.780.103/0001-50, **sobre uma área de 178,50m²**, destinada à execução de baía para embarque e desembarque de transporte público coletivo, instalação de abrigos de passageiros e ciclovia, conforme Decreto Municipal n.º 32.564 de dezessete (17) de fevereiro de dois mil e vinte e três (2023), que assim se descreve: Tem início no Ponto AV2I-1 (N= 7.436.369,186 E= 307.829,520), localizado na intersecção das linhas que dividem o alinhamento predial da Avenida Dois (02), Lote 2 - Remanescente e área em descrição deste ponto segue com azimute de 149º06'42" e distância cinquenta e um metros e noventa e nove centímetros (51,99m) até encontrar o ponto AV2I-4 (N= 7.436.324,572 E= 307.856,209), confrontando até aqui com o alinhamento predial da Avenida Dois (02), deste ponto deflete a esquerda e segue com azimute de 344º13'48" e distância de dezoito metros e oitenta e nove centímetros (18,89m) até encontrar o ponto AV2I-3 (N= 7.436.342,751 E= 307.851,075), deste ponto deflete a esquerda e segue com azimute

- continua na ficha 2 -

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


matrícula

180.363

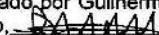
ficha

02

Jundiaí, 07 de junho de 2023

329°10'40" e distância de vinte metros e trinta e um centímetros (20,31m) até encontrar o ponto AV21-2 (N= 7.436.360,196 E= 307.840,667), deste ponto deflete a esquerda e segue com azimute de 308°53'18" e distância de quatorze metros e trinta e dois centímetros (14,32m) até encontrar o ponto AV21-1 (N= 7.436.369,186 E= 307.829,520), onde teve início esta descrição, confrontando até aqui com o Lote 2 - Remanescente, atribuindo o valor de duzentos e quarenta e oito mil, setecentos e trinta e um reais e oitenta e oito centímetros (R\$ 248.731,88), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e três (2023) de um milhão, duzentos e quarenta e três mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e quarenta e um centavos (R\$ 1.243.659,41) para uma área de 28.672,00m², sendo o valor proporcional ao presente negócio jurídico de sete mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos (R\$ 7.742,50), tudo nos termos da escritura de instituição amigável de servidão administrativa, lavrada aos três (03) de abril de dois mil e vinte e três (2023), do Primeiro Tabelionato de Notas local, Livro nº 1287, folhas 275/283, Prenotada nesta Serventia sob n.º 488.519, aos vinte (20) de abril de dois mil e vinte e três (2023). Título qualificado por Leonardo de Paula Caputo e digitado por Gleice Kelly da Silva Costa. O Escrevente Autorizado, , (LEONARDO DE PAULA CAPUTO).

**R.5:-** Em 30 de julho de 2024.

Tendo sido Averbada a Construção do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CENÁRIO", situado na Avenida Dois (02), sob número quinhentos e oitenta (580), esquina com a Rua Um (01), nesta Cidade e Comarca, e Instituído e Especificando integralmente o respectivo condomínio, conforme Registro nº 304, da Matrícula nº 172.799, desta Serventia, nos termos do Requerimento firmado na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos dois (02) de julho de dois mil e vinte e quatro (2024), Prenotado nesta Serventia sob nº 512.793, aos dezessete (17) de junho de dois mil e vinte e quatro (2024), verifica-se que a incorporadora cumpriu com sua obrigação de construir, ficando assim, **ATRIBUÍDO** ao(s) devedor(a)(es) fiduciante(s): **RAFAEL OTÁVIO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, portador do RG nº 47.946.252-5-SSP-SP, inscrito no CPF nº 388.538.238-52, residente e domiciliado na Rua Jaboti, nº 188, Jardim América, na cidade de Várzea Paulista, deste Estado e **JÉSSICA CAROLINE GONÇALVES**, brasileira, solteira, maior, farmacêutica, portadora do RG nº 49763447-SSP-SP, inscrita no CPF nº 421.144.568-54, residente e domiciliada na Praça Dos Estados, nº 12, Vila Ruy Barbosa, nesta cidade; os **direitos de que são titulares sobre o imóvel objeto da presente Matrícula, assim como as obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária, ficando a propriedade fiduciária atribuída à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na Cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, regularmente constituída sob a forma de empresa pública, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE nº 53500000381, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de doze (12) de agosto de um mil e novecentos e sessenta e nove (1969), referente ao imóvel objeto da presente Matrícula, constituído por **UM APARTAMENTO** sob número **seiscentos e quatro (604)**, localizado no **Sexto (6º) pavimento da "Torre 01"**, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CENÁRIO", situado na Avenida Dois (02), sob número quinhentos e oitenta (580), esquina com a Rua Um (01), nesta Cidade e Comarca, já **CONCLUÍDO**, avaliado por trezentos e cinco mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e quatro centavos (R\$ 305.488,24), conforme instrumento particular de compra e venda, e cento e sessenta e cinco mil, novecentos e sessenta e quatro reais e sessenta e três centavos (R\$ 165.964,63), de conformidade com o Quadro IV-A da NBR-12.721, com valor venal predial atualizado para o exercício de dois mil e vinte e quatro (2024), de doze milhões, setenta e sete mil, quinhentos e setenta e oito reais e vinte e quatro centavos (R\$ 12.077.578,24), para uma área construída de 23.296,00 metros quadrados, sendo o valor venal predial proporcional ao presente negócio jurídico de trinta e um mil, duzentos e dez reais e nove centavos (R\$ 31.210,09). Título qualificado por Guilherme Xavier Novakoski e digitado por Ana Paula Lumasini Kato. O Escrevente Autorizado, , (GUILHERME XAVIER NOVAKOSKI).

**Av.6:-** Em 30 de julho de 2024.

Com fundamento no Artigo 31-E, inciso I da Lei nº 4.591/1964, é feita a presente Averbação para constar o Cancelamento do Patrimônio de Afetação objeto da Averbação nº 1, desta Matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a aludida Averbação. Título Prenotado nesta Serventia sob nº

- continua no verso -

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

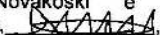
matrícula

180.363

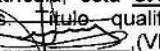
ficha

02

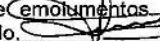
verso

512.793, aos dezessete (17) de junho de dois mil e vinte e quatro (2024), qualificado por Guilherme Xavier Novakoski e digitado por Ana Paula Lumasini Kato. O Escrevente Autorizado, , (GUILHERME XAVIER NOVAKOSKI).


**Av.7:-** Em 06 de novembro de 2025:

Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos vinte e sete (27) de outubro de dois mil e vinte e cinco (2025), fornecido pela Municipalidade local, deste Estado, Prenotada nesta Serventia em vinte e oito de março de dois mil e vinte e cinco (2025), sob n.º 528.240, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 07.093.0582, nesta Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Vinicius Henrique Câmara. O Escrevente Autorizado, , (VINICIUS HENRIQUE CÂMARA).

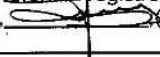
**Av.8:-** Em 06 de novembro de 2025.

Pelas certidões emitidas via internet em cinco (05) de maio de dois mil e vinte e cinco (2025), fornecidas pela Municipalidade local, já Microfilmadas nesta Serventia em vinte e dois (22) de abril de dois mil e vinte e cinco (2025), sob n.º 530.643, consta que a Avenida Dois (02) e a Rua Um (01), constantes do imóvel objeto da presente Matrícula, passaram a denominar-se **Avenida José Joaquim Pedro e Rua Coronel PM Emygdio Garibe**, de acordo com as Leis n.ºs 10.263/2024 e 10.257/2024, respectivamente. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Vinicius Henrique Câmara. O Escrevente Autorizado, , (VINICIUS HENRIQUE CÂMARA).

**Av.9:-** Em 06 de novembro de 2025.

Pelo requerimento firmado na cidade de Florianópolis, Capital do Estado de Santa Catarina, em vinte (20) de outubro de dois mil e vinte e cinco (2025), pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, instruída com a intimação feita aos fiduciantes RAFAEL OTÁVIO DOS SANTOS e JÉSSICA CAROLINE GONÇALVES, já qualificados, e com o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º do Artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, Prenotados nesta Serventia em vinte e oito (28) de março de dois mil e vinte e cinco (2025), sob n.º 528.240, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, regularmente constituída sob a forma de empresa pública, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE n.º 53500000381, criada nos termos do Decreto-Lei n.º 759, de doze (12) de agosto de um mil e novecentos e sessenta e nove (1969), pelo valor de trezentos e sessenta e quatro mil, setecentos e trinta e cinco reais e sessenta e um centavos (R\$ 364.735,61), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e cinco (2025) de quarenta e dois mil, setecentos e trinta e seis reais e trinta e oito centavos (R\$ 42.736,38). Título qualificado e digitado por Vinicius Henrique Câmara. O Escrevente Autorizado, , (VINICIUS HENRIQUE CÂMARA).

**Av.10:-** Em 06 de novembro de 2025.

Pelo requerimento supracitado, foi a alienação fiduciária objeto do Registro n.º 03, desta matrícula, **CANCELADA**, em virtude da consolidação da propriedade do imóvel dela objeto, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme Averbação n.º 09, desta matrícula, ficando em consequência cancelado o ~~estando~~ registro. Título qualificado e digitado por Vinicius Henrique Câmara. O Escrevente Autorizado, , (VINICIUS HENRIQUE CÂMARA).

**CERTIFICO** que conforme buscas nos livros existentes nesta Serventia, até 05/11/2025 (nos termos da autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente extraída do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **180.363**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais, 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 n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.**

**CERTIFICO** mais e finalmente, que os imóveis pertencentes as cidades de Louveira e Vinhedo, em 13 de novembro de 2009 passaram pertencer à Circunscrição do Registro de Imóveis da cidade e comarca de Vinhedo, deste Estado. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.  
Jundiaí, 07/11/2025.

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. DA FAZ.:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 3,03
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,33
MIN. PÚBLICO:	R\$ 2,12
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 74,17</b>
PROTOCOLO	Nº 528240

Selo Digital: 1116093C3000000107778025N

