LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 104.488 | FICHA 01

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

UNIDADE n 29 da **QUADRA F** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS - Fase II**, sito à **AVENIDA CASSATELLA, n. 695, Bairro de IVOTURUCAIA,** cidade e comarca de Jundiaí, contendo uma área construída de 26,50 metros quadrados, área útil no terreno de 5.279,33 metros quadrados, área comum no terreno de 1.310,09 metros quadrados e uma área total da unidade de 6.589,42 metros quadrados, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,64%, fazendo frente para a **RUA SEIS,** medindo 4,09 metros, daí deflete à direita e segue em curva por um desenvolvimento de 28,89 metros;daí segue por uma distância de 7,03 metros;do lado direito mede 110,47 metros, fazendo divisa com a UA 30,do lado esquerdo mede 103,18 metros, fazendo divisa com a UA 28; fundos de 60,41 metros,fazendo divisa com as Chácaras Campo Verde-Gleba 1,da matrícula n.5.322, perfazendo 5.279,33metros quadrados. **CADASTRO PM 99.024.0002**----------

PROPRIETÁRIA - SEARA PROJETOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na avenida Cassatella, 177, Unidade B1,bairro de Ivoturucaia nesta cidade, inscrita no CNPJ sob n. n. 50.277.524/0001-00.----------

REGISTRO ANTERIOR - registro n. 56, de instituição e especificação parcial de condomínio feito na matrícula n. 68.132, deste Cartório, em data de 19 de julho de 2006. Conferido, digitado e matriculado por Aurea Sereguin Erbetta, escrevente). Jundiaí, 19 de julho de 2006. Oficial (José Renato Chizotti).----------

AV 01 - RESERVA FLORESTAL - O imóvel supra, conforme registro n. 01 e averbação n. 25 e 34 da matrícula n. 68.132, está gravado com duas áreas de Reserva Florestal Obrigatória a ser Reflorestada a saber: **área 1** - inicia-se no ponto 1 localizado na divisa com o lote 28, deste segue confrontando com o lote 28 por uma distância de 57,22 metros ate o ponto 2; daí deflete à direita e segue por uma distância de 2,05 metros, até o ponto 3, deste deflete à direita e segue por uma distância de 10,84 metros até o ponto 4, deste deflete à esquerda e segue em curva por um desenvolvimento de 18,03 metros e raio de 22,50 metros até o ponto 5, deste deflete à direita e segue por uma distância de 30,63 metros até o ponto 6, deste deflete à direita e segue por uma distância de 8,03 metros até o ponto 1 neste trecho confronta com o remanescente do lote 29, encerrando uma área de 319,83 metros quadrados. **Área 2** –inicia -se no ponto 7 localizado na lateral da rua 6, na divisa com o lote 30, deste segue por uma distância de 2,27 metros até o ponto 8 confrontando com a rua 06, deste deflete à direita e segue por uma distância de 23,74 metros até o ponto 9, deste deflete à esquerda e segue em curva por um desenvolvimento de 19,21 metros e raio de 22,50 metros até o ponto 10, deste

(continua no verso)

MATRÍCULA 104.488 | FICHA 01 VERSO

segue por uma distância de 8,36 metros até o ponto 11, deste deflete à direita e segue em curva por um desenvolvimento de 18,67 metros e raio de 17,50 metros até o ponto 12 deste segue com uma distância de 4,92 metros até o ponto 13, deste deflete à direita e segue por uma distância de 28,67 metros até o ponto 14, deste deflete à esquerda e segue com uma distância de 9,80metros até o ponto 15, deste deflete à esquerda e segue com uma distância de 60,07metros até o ponto 16, deste deflete á direita e segue por uma distância de 8,16 metros até o ponto 17, confrontando até aqui com o remanescente do lote 29, deste deflete à direita e segue por uma distância de 105,30 metros até o ponto 7, encerrando uma área de 1.328,17.Microfilme sob n. 222.307. Isenta de custas e emolumentos. Jundiaí, 19 de julho de 2006. Conferido, digitado e averbado por ~ (Áurea Sereguin Erbetta). ----------

R 02 – VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura de venda e compra lavrada aos 26 de setembro de 2006, livro n. 810, fls. 015/017, pelo 1º Tabelionato de Notas de Jundiaí - SP, a proprietária **SEARA PROJETOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA,** já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **LEANDRO KOLAYA,** brasileiro, engenheiro elétrico, portador do RG. n. 16.152.326-SSP/SP, CPF. n. 113.372.898-76, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **ANDREIA REGINA KOLAYA**, brasileira, comerciante, portadora do RG. n. 20.499.237-0-SSP/SP, CPF. n. 117.792.788-90, residentes e domiciliados na cidade de Campo Limpo Paulista - SP, á estrada dos Bambus, n. 111, pelo preço de R$ 100.000,00, declara a vendedora que deixa de apresentar as CND's do INSS e da Receita Federal, em virtude do imóvel não pertencer ao seu ativo permanente, nos termos da legislação vigente. Microfilme n. 224.575. Jundiaí, 16 de outubro de 2006. Conferido por João Miguel Fakine. Digitado e registrado por (Rodrigo Muniz Arcos Mello, escrevente).----------

AV 03 – CORREÇÃO - Nos termos da letra "a", do inciso I, do art. 213 da Lei n. 6.015/73, procede-se esta "ex officio" para constar o valor correto da venda e compra objeto do R. 02, sendo de R$ 95.000,00 e não como constou no citado registro. Microfilme n. 224.575. Jundiaí, 23 de outubro de 2006. Isenta de custas e emolumentos. Conferido, Digitado e Averbado por (Rodrigo Muniz Arcos Mello, escrevente).----------

AV 04 - DOCUMENTO - Protocolo n. 241.768, em 16/06/2008. Nos termos do contrato por instrumento particular de mútuo para obras e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE - fora doSFH - no âmbito do SFI, firmado em Campo Limpo Paulista, SP, aos 11 de junho de 2008, é a presente para constar que conforme CPF, expedido pela Receita Federal do Brasil, **ANDREIA REGINA KOLAYA**, está inscrita sob **n. 117.792.488-90**. Jundiaí, 25 de junho de 2008. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Averbado por (Cassiano Alves Diniz, escrevente).####

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 104.488 | FICHA 02

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

R 05 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 241.768, em 16/06/2008. Conforme contrato citado (AV 04), o imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida aos proprietários **LEANDRO KOLAYA** e s/m **ANDREIA REGINA KOLAYA**, no valor de R$ 200.000,00, a ser amortizado em 240 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 11/07/2008, com taxa anual de juros nominal de 11,3866 % e efetiva de 12,0002% tendo sido estipulado o prazo de carência de 60 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R$ 647.800,00. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 25 de junho de 2008. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Registrado por_____(Cassiano Alves Diniz, escrevente).#####

AV 06 - RECADASTRO - Protocolo n. 241.768, em 16/06/2008. Contribuinte recadastrado pela municipalidade sob n. **99.024.0153**. Isenta de custas e emolumentos. Jundiaí, 25 de junho de 2008. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Averbado por _____(Cassiano Alves Diniz, escrevente).####

AV 07 - CANCELAMENTO/PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 08 de maio de 2023. Nos termos da autorização para cancelamento da propriedade fiduciária - financiamento de crédito imobiliário, firmado aos 28 de abril de 2023, na cidade de Belo Horizonte-MG, é a presente para constar o cancelamento da propriedade fiduciária, objeto do **R 05**, no valor de R$ 200.000,00. Protocolo n. 486.606, em 03/04/2023. AC002365857. Conferido e averbado por,_____(José Roberto Chepuch Filho, escrevente).#
1126233210000000086313623R.

R 08 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 08 de maio de 2023. Nos termos do contrato por instrumento particular de empréstimo com constituição de alienação fiduciária em garantia com emissão de cédula de crédito imobiliário e outras avenças, firmado aos 29 de março de 2023, na cidade de São Paulo-SP, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, NIRE nº 35300539117, CNPJ/MF nº 34.337.707/0001-00, com sede na Avenida Paulista, nº 1765, 1º andar, Bela Vista, São Paulo-SP, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a **LEANDRO KOLAYA** e seu cônjuge **ANDREIA REGINA KOLAYA,** no valor de R$ 1.052.352,26, a ser amortizado em 178 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 29/06/2023, com taxa de juros

continua no verso

MATRÍCULA 104.488 | FICHA 02 VERSO

conforme consta no título, tendo sido estipulado o prazo de carência de 15 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R$ 2.628,900. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Protocolo n. 486.606, em 03/04/2023. AC002365857. Conferido e registrado por, (José Roberto Chepuch Filho, escrevente).# 1126233210000000086313723P.

AV 09 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Em 08 de maio de 2023. Nos termos do § 5º do artigo 18 da Lei n. 10.931/04, é a presente averbação para constar que foi emitida cédula imobiliária integral n. 22196954, série 86, emitida em São Paulo-SP, aos 29 de março de 2023, tendo como credora **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, NIRE nº 35300539117, CNPJ/MF nº 34.337.707/0001-00, com sede na Avenida Paulista, nº 1765, 1º andar, Bela Vista, São Paulo-SP, e custodiante a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.,** NIRE nº 35229235874, CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, São Paulo-SP. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 486.606, em 03/04/2023. AC002365857. Conferido e averbado por, (José Roberto Chepuch Filho, escrevente).# 1126233E1000000086313823Z.

AV 10 - CANCELAMENTO/PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 11 de julho de 2024.Conforme termo de quitação, firmado aos 27 de junho de 2024, instruído com declaração da instituição custodiante e liberação de alienação fiduciária, firmada na mesma data, ambas na cidade de São Paulo/SP, é a presente para constar o cancelamento da propriedade fiduciária, objeto do **R 08**, no valor de R$ 1052352,26. Protocolo n. 507.474, em 07/06/2024. AC003842721. Conferido e averbado por, (Barbara Beatriz Cirino Barbosa, escrevente).# 1126233210000001004712244.

AV 11 - CANCELAMENTO / CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Em 11 de julho de 2024. Conforme termo e declaração citados (AV 10) é a presente averbação para constar o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário sob nº 22196954, série 86, emitida em São Paulo/SP, aos 29 de março de 2023, objeto da **AV 09**, em razão da quitação da dívida. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 507.474, em 07/06/2024. AC003842721. Conferido e averbado por, (Barbara Beatriz Cirino Barbosa, escrevente).# 1126233E1000000100471324E.

continua na ficha 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 104.488 | FICHA 03

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

R 12 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 11 de julho de 2024. Nos termos do contrato por instrumento particular com força de escritura pública de empréstimo, com pacto adjeto de alienação fiduciária de bem imóvel, emissão de cédula de crédito imobiliário (CCI) e outras avenças 20240522-07995, firmado aos 22 de maio de 2024, na cidade de São Paulo/SP, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, NIRE nº 35300530225, CNPJ/MF nº 32.402.502/0001-35, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a **LEANDRO KOLAYA** e seu cônjuge **ANDREIA REGINA KOLAYA,** já qualificados, no valor de R$ 1.934.014,58, a ser amortizado em 120 parcelas, que terão o prazo de amortização de 10 anos, vencendo-se a primeira parcela em 10/09/2024, com taxa anual de juros efetiva de 15,39%, calculada pela tabela price %, tendo sido estipulado o prazo de carência de 30 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R$ 3.916.000,00. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Protocolo n. 507.474, em 07/06/2024. AC003842721. Conferido e registrado por, (Barbara Beatriz Cirino Barbosa, escrevente).#
1126233210000001004714240.

AV 13 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESCRITURAL- Em 11 de julho de 2024. Nos termos do § 5º do artigo 18 da Lei n. 10.931/04, é a presente averbação para constar que foi emitida cédula imobiliária integral n. 0046658884/LK, série 202405, emitida em São Paulo/SP, aos 22 de maio de 2024, tendo como credora e custodiante a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, NIRE nº 35300530225, CNPJ/MF nº 32.402.502/0001-35, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, São Paulo-SP. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 507.474, em 07/06/2024. AC003842721. Conferido e averbado por, (Barbara Beatriz Cirino Barbosa, escrevente).#
1126233E1000000100471524A.

AV 14 - ALTERAÇÃO DE CREDOR - Em 05 de dezembro de 2025. Nos termos do requerimento firmado aos 13 de outubro de 2025 na cidade de Goiânia/GO, instruído com **1)** Declaração da Instituição custodiante, expedido aos 26/08/2025; **2)** Termo de anuência da B3/DIOPE/CCI - 000000013342/2025, expedido aos 26 de Agosto de 2025 na cidade de São Paulo/SP; e **3)** Declaração da instituição custodiante, firmada aos 20 de Outubro de 2025, na cidade de São Paulo/SP; é a presente para constar que a **CREDORA** dos atos R

continua no verso

MATRÍCULA 104.488 | FICHA 03 VERSO

12 e **AV 13** passou a ser a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 25.005.683/0001-09, com sede à Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, São Paulo/SP; permanecendo como custodiante **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, já qualificada. Protocolo n. 535.112, em 25/11/2025. AC013946830. Digitado por Jullya Gabrielly Inocenti Da Costa Silva. Conferido e averbado por,_____(Giullia Fernanda Matavelo Leal, escrevente).#11262333100000011079249259.

AV 15 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - Em 10 de março de 2026. É a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP: **13218-755**. Isento de Custas e Emolumentos. Protocolo n. 530.786, em 05/09/2025. IN01450610C. Conferido e digitado por Soane de Brito Lima e averbado por,_____(Tatiane Fransim da Silva Peres, escrevente).# 1126233E10000001208482265.

AV 16 - CONSOLIDAÇÃO/PROPRIEDADE - Em 10 de março de 2026.- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária constante no **R 12, VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, NIRE nº 35300492307, CNPJ/MF nº 25.005.683/0001-09, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º Andar, Pinheiros, São Paulo-SP, conforme requerimento assinado em Goiânia/GO, aos 11 de fevereiro de 2026, tendo em vista que, foi procedida a intimação dos devedores fiduciantes **LEANDRO KOLAYA** e seu cônjuge **ANDREIA REGINA KOLAYA**, já qualificados, e transcorreu o prazo previsto no art. 26, § 1º, da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do § 7º do mesmo artigo e lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), atribuindo para efeitos fiscais o valor de R$ 3.916.000,00 (VTI R$ 4.277.145,27). Protocolo n. 530.786, em 05/09/2025. IN01450610C. Conferido e digitado por Soane de Brito Lima e averbado por,_____(Tatiane Fransim da Silva Peres, escrevente).# 1126233210000001208483 26R.

AV 17 - CANCELAMENTO / CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESCRITURAL - Em 10 de março de 2026. Conforme requerimento firmado aos 23 de fevereiro de 2026 na Cidade de Goiânia/GO, é a presente averbação para constar o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da **AV 13**, em razão da consolidação da propriedade do imóvel. Isenta de custas e de emolumentos. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 530.786, em 05/09/2025. IN01450610C. Conferido e digitado por Soane de Brito Lima e averbado por,_____(Tatiane Fransim da Silva Peres, escrevente).#1126233E10000001208484261.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica e da fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha de matrícula n° 104488, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei n° 6.015/73. Jundiaí-SP, terça-feira, 10 de março de 2026.

Thaís Elena Alves Souza - escrevente (Assinado Digitalmente).

Ao Oficial:	R$ 44,20
Ao Estado:	R$ 12,56
Ao Sec. Faz.:	R$ 8,60
Ao Reg. Civil:	R$ 2,33
Ao Trib. Jus.:	R$ 3,03
Ao Município:	R$ 1,33
Ao Min. Púb.:	R$ 2,12
Total:	R$ 74,17
Prenotação:	530786

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1126233C3000000120880626Z