

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
174.984ficha
01


Jundiaí, 09 de março de 2022

IMÓVEL:- UM APARTAMENTO sob número **84A**, do "**Bloco 3**", Tipo **1A**, localizado no oitavo andar ou sétimo pavimento do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO YES! IDEAL LIVING JUNDIAÍ**", situado na Avenida Reynaldo Porcari, número dois mil setecentos e oitenta e oito (2.788), Medeiros, nesta Cidade e Comarca, contendo uma área div. não proporcional privativa de **58,2200m²**, área de uso comum de divisão não proporcional (garagem) de **24,0000m²**, área de uso comum de divisão não proporcional de **18,6666m²**, com área total de **100,8666m²**, correspondente a **0,28367%**, equivalente a **61,3833m²** do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de duas (02) vagas para dois (02) veículos médios, sendo uma (01) descoberta e uma (01) coberta, sob os n.ºs 168 e 168A, respectivamente, as quais serão inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas à unidade autônoma.

CONTRIBUINTE:- 68.018.0107 (em área maior)

PROPRIETÁRIA:- GENIAU I INCORPORAÇÃO LTDA., com sede na Avenida Reynaldo Porcari, nº 2.788, Medeiros, CEP nº 13.212-258, inscrita no CNPJ sob nº 15.500.496/0001-30, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 3522654438-8.

REGISTROS ANTERIORES:- R. 8 feito em 12 de novembro de 2012, Av. 11 (desmembramento) feita em 03 de dezembro de 2014, ambos na Matrícula nº 7.524; R.7 feito em 18 de abril de 2016 e R.20 feito em 09 de março de 2022, ambos na Matrícula nº 145.716.

A Substituta do Oficial,
Mariana Carla Grossi.


Av.1:- Em 09 de março de 2022.

Conforme Averbação nº 1 feita em três (03) de dezembro de dois mil e quatorze (2014), consta que o imóvel objeto da Matrícula nº 145.716, desta Serventia, possui uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, com 4.096,01 metros quadrados, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 4A, localizado junto à divisa com o Imóvel de matrícula nº 72.578 do 1º O.R.I. com o LOTE 1A, segue em reta 32,04m e azimute 73º34'35" até o ponto 5; deflete à direita e segue em reta 24,97m e azimute 74º48'51" até o ponto 06; confrontando do ponto 04A ao ponto 06 com o Imóvel de matrícula nº 72.578 do 1º O.R.I., Do Ponto 6 deflete à direita e segue em reta 8,59m e azimute 139º02'43" até o ponto 07; deflete à direita e segue em reta 6,73m e azimute 146º24'04" até o ponto 08; deflete à esquerda e segue em reta 13,80m e azimute 128º13'42" até o ponto 09; deflete à esquerda e segue em reta 2,97m e azimute 117º33'24" até o ponto 10; deflete à direita e segue em reta 9,27m e azimute 146º31'36" até o ponto 11; deflete à esquerda e segue em reta 11,67m e azimute 144º41'49" até o ponto 12; deflete à direita e segue em reta 6,89m e azimute 150º03'02" até o ponto 13; deflete à esquerda e segue em reta 25,46m e azimute 143º14'58" até o ponto 14; deflete à esquerda e segue em reta 10,31m e azimute 115º38'10" até o ponto 15, confrontando do ponto 06 ao ponto 15 com o Loteamento Chácaras de Recreio Santa Teresinha de matrícula nº 24.110 do 1º O.R.I.; Do Ponto 15 deflete à direita e segue em reta 60,09m e azimute 263º49'00" até o ponto 41; confrontando do ponto 15 ao ponto 41 com a **ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO**, deflete à direita e segue em reta 7,96m e azimute 333º24'58" até o ponto B; deflete à esquerda e segue em reta 19,86m e azimute 327º12'00" até o ponto C; deflete à esquerda e segue em reta 12,17m e azimute 320º34'43" até o ponto D; deflete à esquerda e segue em reta 9,41m e azimute 307º41'35" até o ponto E; deflete à esquerda e segue em reta 11,49m e azimute 289º29'02" até o ponto F; deflete à direita e segue em reta 25,16m e azimute 316º11'14" até o ponto 4A início dessa descrição, confrontando do ponto 41 ao ponto 4A com o próprio LOTE 1A, conforme Requerimento firmado nesta Cidade, em vinte e sete (27) de novembro de dois mil e quatorze (2014), instruído por Certidão expedida em dezenove (19) de agosto de dois mil e quatorze (2014), pela Prefeitura Municipal local, Memorial Descritivo, Planta, que fica arquivada nesta Serventia, ambos aprovados pela mesma Municipalidade, em dezenove (19) de agosto de dois mil e quatorze (2014), Processo nº 6.415-5/2013, Certidão para fins de registro de desmembramento urbano para usos comercial e residencial, pela CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo - Agência Ambiental de Jundiaí - Processo nº


- continua no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 174.984	Ficha 01
	verso

0028/2014/CJJ, em cinco (05) de outubro de dois mil e quatorze (2014), já Microfilmados por esta Serventia sob n.º 348.432, em dezenove (19) de novembro de dois mil e quatorze (2014). Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Leonardo de Paula Caputo e digitado por Natália Barbosa da Silva. O Escrevente Autorizado, , (LEONARDO DE PAULA CAPUTO).

Av.2:- Em 09 de março de 2022.

Conforme Averbação n.º 8 feita em dezoito (18) de abril de dois mil e dezesseis (2016), na Matrícula n.º 145.716, desta Serventia, consta que o empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO YES! IDEAL LIVING JUNDIAÍ**", ficou constituído 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 31A da Lei n.º 4.591/1964, introduzido pela Lei n.º 10.931/2004, conforme Termo de Afetação, firmado nesta Cidade aos vinte e nove (29) de janeiro de dois mil e dezesseis (2016), pela proprietária e incorporadora GENIAU I INCORPORAÇÃO LTDA., já Microfilmado por esta Serventia em doze (12) de abril de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 368.960. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Leonardo de Paula Caputo e digitado por Natália Barbosa da Silva. O Escrevente Autorizado, , (LEONARDO DE PAULA CAPUTO).

Av.3:- Em 09 de março de 2022.


Conforme Registro n.º 18, feito em nove (09) de novembro de dois mil e vinte e um (2021), na Matrícula n.º 145.716, desta Serventia, consta que a proprietária GENIAU I INCORPORAÇÃO LTDA., com sede na Avenida Reynaldo Porcari, n.º 2.788, Medeiros, nesta Cidade, CEP n.º 13.212-258, inscrita no CNPJ sob n.º 15.500.496/0001-30, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE n.º 3522654438-8, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE uma fração ideal correspondente a 64,1549% do imóvel objeto da presente Matrícula, totalizando duzentas (200) unidades, que corresponderá as seguintes unidades: Apartamentos residenciais números 13A, 13B, 14A, 14B, 21A, 21B, 22A, 22B, 23A, 23B, 24A, 24B, 31A, 31B, 32A, 32B, 33A, 33B, 34A, 34B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 51A, 51B, 52A, 52B, 53A, 53B, 54A, 54B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73A, 73B, 74A, 74B, 81A, 81B, 82A, 82B, 83A, 83B, 84A e 84B, todos integrantes do Bloco "3", Apartamentos residenciais números 13A, 13B, 14A, 14B, 21A, 21B, 22A, 22B, 23A, 23B, 24A, 24B, 31A, 31B, 32A, 32B, 33A, 33B, 34A, 34B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 51A, 51B, 52A, 52B, 53A, 53B, 54A, 54B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73A, 73B, 74A, 74B, 81A, 81B, 82A, 82B, 83A, 83B, 84A e 84B, todos integrantes do Bloco "4", Apartamentos residenciais números 21A, 21B, 22A, 22B, 23A, 23B, 24A, 24B, 31A, 31B, 32A, 32B, 33A, 33B, 34A, 34B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 51A, 51B, 52A, 52B, 53A, 53B, 54A, 54B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73A, 73B, 74A, 74B, 81A, 81B, 82A, 82B, 83A, 83B, 84A e 84B, todos integrantes do Bloco "5", Unidades Autônomas comerciais números: Loja 01, Loja 02, Loja 03, Loja 04, Loja 05, Loja 06, Loja 07, Loja 08, Loja 09, Loja 10, Loja 11, Loja 12, Loja 13, Loja 14, Loja 15, Loja 16, Loja 17, Loja 18, Loja 19, Loja 20, Loja 21, Loja 22, Loja 23 e Loja 24, todas integrantes do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO YES! IDEAL LIVING JUNDIAÍ", avaliadas por dezessete milhões e setecentos e trinta e sete mil reais (R\$ 17.737.000,00), para efeito de venda em público leilão, conforme disposto no Artigo 24, inciso VI da Lei Federal n.º 9.514/1997, em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, CEP n.º 04.533-004, inscrita no CNPJ sob n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE n.º 35300340949, para garantia da dívida constituída na Cédula de Crédito Bancário - CCB n.º 41500904-9, firmada na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos dezesseis (16) de junho de dois mil e vinte e um (2021), e Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - CCB n.º 41500904-9, firmado na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e nove (29) de junho de dois mil e vinte e um (2021), para construção do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO YES! IDEAL LIVING JUNDIAÍ", no valor total dos créditos imobiliários de até nove milhões e quinhentos mil reais (R\$ 9.500.000,00), com atualização monetária com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, com juros remuneratórios equivalentes a onze por cento (11,00%) ao ano,**

- continua na ficha 2 -


CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


matrícula
174.984ficha
02Jundiaí, **09** de **março** de **2022**

com base em um ano com duzentos e cinquenta e dois (252) dias úteis, com encargos moratórios de dois por cento (2,00%) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de juros moratórios de um por cento (1,00%) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso, e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela fiduciária na cobrança do crédito, com prazo de um mil, oitocentos e trinta (1830) dias, a contar da data de emissão, sendo o vencimento final aos vinte e dois (22) de junho de dois mil e vinte e seis (2026), ficando estabelecido prazo de carência de dez dias (10) dias a contar da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para os fins previstos do Artigo 26, § 2º da Lei Federal nº 9.514/1997, tudo na forma constante do título. Conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmado na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos dezesseis (16) de junho de dois mil e vinte e um (2021), Primeiro Aditamento firmado na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e nove (29) de junho de dois mil e vinte e um (2021), e Segundo Aditamento firmado na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos quinze (15) de julho de dois mil e vinte e um (2021), Já Microfilmados nesta Serventia sob nº 458.706, aos sete (07) de outubro de dois mil e vinte e um (2021). Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Leonardo de Paula Caputo e digitado por Natália Barbosa da Silva. O Escrevente Autorizado, , (LEONARDO DE PAULA CAPUTO).

Av.4:- Em 31 de maio de 2022.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, em vinte e cinco (25) de maio de dois mil e vinte e dois (2022), Prenotado nesta Serventia em dez (10) de maio de dois mil e vinte e dois (2022), sob nº 470.384, a credora VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, já qualificada, tendo recebido a importância de duzentos e cinquenta mil e seiscentos e dezoito reais (R\$ 250.618,00), autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto da averbação nº 3, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a aludida Averbação. Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Beatriz Cordeiro dos Santos. O Escrevente Autorizado, , (DANIEL DA COSTA).

R.5:- Em 31 de maio de 2022.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos cinco (05) de maio de dois mil e vinte e dois (2022), lavrado pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Prenotado nesta Serventia sob nº 470.384, em dez (10) de maio de dois mil e vinte e dois (2022), a proprietária GENIAU I INCORPORAÇÃO LTDA., já qualificada, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **PAULO CEZAR DE MEDEIROS**, brasileiro, contador, portador do RG nº 15.595.963-3-SSP-SP, inscrito no CPF nº 070.903.618-37 e seu cônjuge **MARIA LUCIENE FEITOZA DE MEDEIROS**, brasileira, professora, portadora do RG nº 19.663.565-2-SSP-SP, inscrita no CPF nº 075.532.868-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Ana Mendes Pereira Nogueira, nº 147, Jardim Sarapiranga, nesta cidade, pelo valor de trezentos e sete mil reais (R\$ 307.000,00), pagos da seguinte forma: cinquenta e seis mil reais (R\$ 56.000,00) com recursos próprios e duzentos e cinquenta e um mil reais (R\$ 251.000,00) com recursos do financiamento, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e dois (2022), de sete milhões, quinhentos e vinte mil, setecentos e trinta e quatro reais e quarenta e dois centavos (R\$ 7.520.734,42) para a totalidade do empreendimento, sendo o valor venal proporcional ao presente negócio jurídico de vinte e sete mil, oitocentos e quarenta e três reais e sessenta e nove centavos (R\$ 27.843,69). Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Beatriz Cordeiro dos Santos. O Escrevente Autorizado, , (DANIEL DA COSTA).

R.6:- Em 31 de maio de 2022.

Pelo instrumento particular supracitado, os proprietários PAULO CEZAR DE MEDEIROS e seu cônjuge MARIA LUCIENE FEITOZA DE MEDEIROS, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por trezentos e vinte e um mil reais (R\$ 321.000,00) para efeito de venda em público leilão, conforme disposto no artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35300023978, para garantia da dívida do valor de duzentos e sessenta e nove mil e setecentos e

- continua no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
174.984ficha
02

verso

setenta reais (R\$ 269.770,00), a ser paga através de duzentos e setenta (270) prestações mensais e consecutivas, à taxa de juros efetiva anual de 9,1000% e anual nominal de 8,7411%, taxa de juros mensal efetiva e nominal de 0,7284%, vencendo-se a primeira das prestações em cinco (05) de junho de dois mil e vinte e dois (2022), e a última em cinco (05) de novembro de dois mil e quarenta e quatro (2044), com valor inicial de três mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos (R\$ 3.373,56), 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. Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Beatriz Cordeiro dos Santos. O Escrevente Autorizado, [assinatura], (DANIEL DA COSTA).

Av.7:- Em 31 de maio de 2022.

Com fundamento no artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64, é feita a presente averbação para constar o cancelamento do patrimônio de afetação objeto da averbação nº 2, desta Matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a aludida Averbação. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Beatriz Cordeiro dos Santos. O Escrevente Autorizado, [assinatura], (DANIEL DA COSTA).

Av.8:- Em 03 de março de 2026.

Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos vinte e nove (29) de janeiro de dois mil e vinte e seis (2026), fornecida pela Municipalidade de local, deste Estado, Prenotado nesta Serventia em três (03) de outubro de dois mil e vinte e cinco (2025), sob n.º 540.010, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 68.018.0557, nesta Municipalidade. Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada, [assinatura], (ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

Av.9:- Em 03 de março de 2026.

Pelo requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, em vinte e dois (22) de janeiro de dois mil e vinte e seis (2026), pelo credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificado, instruída com as intimações feitas aos fiduciários PAULO CEZAR DE MEDEIROS e seu cônjuge MARIA LUCIENE FEITOZA DE MEDEIROS, 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 três (03) de outubro de dois mil e vinte e cinco (2025), sob n.º 540.010, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE n.º 35300023978, pelo valor de trezentos e vinte e um mil reais (R\$ 321.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e seis (2026) de cinquenta mil, quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos (R\$ 50.044,53). Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada, [assinatura], (ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

Av.10:- Em 03 de março de 2026.

Pelo requerimento supracitado, foi a alienação fiduciária objeto do Registro n.º 06, desta matrícula, **CANCELADA**, em virtude da consolidação da propriedade do imóvel dela objeto, em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificado, conforme Averbação n.º 09, desta matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro. Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada, [assinatura], (ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

CERTIFICO que conforme buscas nos livros existentes nesta Serventia, até 27/02/2026 (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 **174.984**, 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.** <contraditoriotextopadrao>

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, 03/03/2026.

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
TOTAL:	R\$ 74,17
PROTOCOLO	Nº 540010

Selo Digital: 1116093C30000001128303263

