Valide aqui este documento

Protocolo: 480.040 - CNM: 119909.2.0110077-27 - Pág.: 1 de 5

CNM: 119909.2.0110077-27

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 110.077

Marcelo Squassoni Gomes
Responsável pelo Expediente

MATRÍCULA Nº 110.077

Data 18 de março de 2010 | FLS 01

Oficial

IMÓVEL

Apartamento nº **101**, do "TIPO II", localizado no 1º pavimento ou 1º andar do **BLOCO "2"**, integrante do **"CONDOMÍNIO TERRA NOVA"**, à Rua Augusto Sacratin, nº 261, situado no loteamento denominado "Vila Amorim", em Americana, composto de sala, terraço, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, banho social, circulação, cozinha, área de serviço, contendo as seguintes áreas: real total de 115,60471m², sendo 65,73000m² de área privativa composta de 62,98000m² de área privativa coberta padrão e 2,75000m² de área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta, 11,50000m² de área real de estacionamento, 38,37471m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe ainda a uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 1,02746% ou 41,32084m²; cujo terreno onde se assenta o condomínio é designado como **GLEBA 1**, medindo e confrontando da seguinte forma: inicia-se no ponto 4 no alinhamento da Rua Augusto Sacratin e segue em curva numa distância de 18,85 metros (raio de 9,00 metros) até atingir o ponto 5; deste ponto segue numa distância de 82,29 metros, com rumo de 34º29'00"SW, pelo alinhamento com a Rua da Siderita (divisa com o Município de Santa Bárbara D'Oeste), até atingir o ponto 16; daí deflete à esquerda segue numa distância de 97,08 metros, com rumo de 86º28'15"SE, confrontando com a Gleba 2, até atingir o ponto 15; daí deflete à esquerda segue numa distância de 80,63 metros, com rumo de 25º34'36"NW, confrontando com a Rua Augusto Sacratin até atingir o ponto 4, ponto inicial, perfazendo uma área superficial de 4.021,66 metros quadrados; ficando vinculada ao apartamento, uma vaga de garagem descoberta sob nº **101**, localizada no pavimento térreo.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL

20.0520.0020.029 da Prefeitura Municipal de Americana-SP.

PROPRIETÁRIO

GAROPABA CONSTRUTORA LTDA, com sede em Campinas-SP, na Rua dos Alecrins, nº 940, salas 1106 e 1108, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.347.990/0001-39.

REGISTRO ANTERIOR

Registro nº 11 da Matricula nº. 99.415, desta Serventia, datado de 18/03/2010.

A escrevente autorizada _____ (Roberta Castellano Moreira).

O Responsável pelo Expediente _____ (Marcelo Squassoni Gomes).

AV.01 / 110.077

Americana, 18 de março de 2010.

AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DE HIPOTECA REGISTRADA NA MATRÍCULA ANTERIOR. Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado em primeira, única e especial **HIPOTECA**, a favor do **BANCO ABN AMRO REAL S/A.**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº.1374, 3º andar, inscrito no CNPJ nº.33.066.408/0001-15, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida no valor de **R$4.100.000,00**, para a construção do empreendimento denominado "Condomínio Terra Nova", que será liberada da seguinte forma: Nº.1 – Data da liberação: 19/11/2008 – Valor em R$: 738.000,00 – Data da efetiva liberação: novembro-08; Nº.2 – Data da liberação: 19/12/2008 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: dezembro-08; Nº.3 – Data da liberação: 19/01/2009 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: janeiro-09; Nº.4 – Data da liberação: 19/02/2009 – Valor em R$: 205.000,00 – Data da efetiva liberação: fevereiro-09; Nº.5 – Data da liberação: 19/03/2009 – Valor em R$: 205.000,00 – Data da efetiva liberação: fevereiro-09; Nº.6 – Data da liberação: 19/04/2009 – Valor em R$: 205.000,00 – Data da efetiva liberação: março-09; Nº.7 – Data da liberação: 19/05/2009 – Valor em R$: 205.000,00 – Data da efetiva liberação: março-09; Nº.8 – Data da liberação: 19/06/2009 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: abril-09; Nº.9 – Data da liberação: 19/07/2009 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: abril-09; Nº.10 – Data da liberação: 19/08/2009 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: maio-09;

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3FS3-F3GX9-8MV48-VH2RD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 119909.2.0110077-27

MATRÍCULA Nº 110.077 FLS 01 VERSO

Nº.11 – Data da liberação: 19/09/2009 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: maio-09; Nº.12 – Data da liberação: 19/10/2009 – Valor em R$: 123.000,00 – Data da efetiva liberação: junho-09; Nº.13 – Data da liberação: 19/11/2009 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: junho-09; Nº.14 – Data da liberação: 19/12/2009 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: julho-09; Nº.15 – Data da liberação: 19/01/2010 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: agosto-09; Nº.16 – Data da liberação: 19/02/2010 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: setembro-09; Nº.17 – Data da liberação: 19/03/2010 – Valor em R$: 164.000,00 – Data da efetiva liberação: a liberar em outubro-09; Nº.18 – Data da liberação: 19/04/2010 – Valor em R$: 82.000,00 – Data da efetiva liberação: a liberar em outubro-09; Nº.19 – Data da liberação: 19/05/2010 – Valor em R$: 82.000,00 – Data da efetiva liberação: a liberar em novembro-09; Nº.20 – Data da liberação: 19/06/2010 – Valor em R$: 123.000,00 – Data da efetiva liberação: a liberar em dezembro-09; Nº.21 – Data da liberação: 19/07/2010 – Valor em R$: 123.000,00 – Data da efetiva liberação: a liberar em janeiro-10; Nº.22 – Data da liberação: 19/08/2010 – Valor em R$: 82.000,00 – Data da efetiva liberação: a liberar em fevereiro-10; Nº.23 – Data da liberação: 19/09/2010 – Valor em R$: 123.000,00 – Data da efetiva liberação: a liberar em março-10, com juros à taxa nominal de 8,6488% a.a., efetiva de 9,0000% a.a., e mensal de 0,7207% a.m., pelo Sistema de Amortização: SAC; data de apuração da dívida: 19.09.2010; data de vencimento do contrato: 19.03.2011, vencendo-se a primeira prestação em 19.10.2010. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel ora hipotecado foi avaliado em R$1.240.000,00 e a construção em R$5.949.787,11, conforme registro nº **5** e averbação nº **7**, na matrícula nº **99.415**, desta Serventia.

A escrevente autorizada Roberta Castellano Moreira (Roberta Castellano Moreira).

AV. 02 / 110.077

Americana, 24 de maio de 2011.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA. Procede-se a esta averbação para ficar constando que a hipoteca a que se refere a **AV.01 ficou cancelada e sem mais nenhum efeito**, relativamente ao imóvel desta, conforme Termo de Liberação de Garantia Hipotecária, datado de 11.05.2011, outorgado pelo credor BANCO ABN AMRO REAL S/A, prenotado sob nº. **242.874** em 18.05.2011.

O escrevente autorizado Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

R. 03 / 110.077 / VENDA E COMPRA

Americana, 09 de novembro de 2011.

Nos termos do Instrumento Particular n°.000652383-8 de 20.10.2011, com força de escritura pública, na forma do parágrafo 5°, acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380/64, pelo artigo 1° da Lei 5.049/66 e também pela Lei 9.514/97, acompanhado das Certidões de ITBI – Isenção, expedidas pela Prefeitura Municipal de Americana-SP; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida sob n°.700512011-21024031 em 28.07.2011, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida com o código de controle da certidão: 7083.F27D.35AE.B979 em 23.08.2011, prenotados sob n°.**248.640** em 27.10.2011, a proprietária Garopaba Construtora Ltda, qualificada na abertura da presente, **vendeu a** AGEU DONIZETE FONTES, brasileiro, analista fiscal pleno, RG/SSP/SP n°.26.294.725-0, CIC n°.264.780.518-03, **e sua esposa** ANYE ROSE RODRIGUES DE MATTOS FONTES, brasileira, do lar, RG/SSP/SP n°.28.551.765-X, CIC n°.190.280.188-16, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Padre Antonio Vieira, n°.606, Vila Louricilda, em Americana-SP, **o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R$107.309,09, pagos da seguinte forma: **FGTS** - R$48.000,00 (oriundo da utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, a ser liberado pelo órgão competente); e, Financiamento concedido pelo

continua na ficha nº 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO
Marcelo Iguatemi Gomes
Responsável pelo Expediente
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3FS3-F3GX9-8MV48-VH2RD

Valide aqui este documento

Protocolo: 480.040 - CNM: 119909.2.0110077-27 - Pág.: 3 de 5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3FS3-F3GX9-8MV48-VH2RD

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Aguassoni Gomes
Responsável pelo Expediente

110.077

MATRÍCULA Nº 110.077

Data: 09 de novembro de 2011 | FLS 02

Oficial

credor - R$59.309,09.

O escrevente autorizado, André Roberto Coradini de Jesus (André Roberto Coradini de Jesus).

R. 04 / 110.077 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Americana, 09 de novembro de 2011.

Nos termos do Instrumento Particular n°.000652383-8 de 20.10.2011, prenotado sob n°.**248.640** em 27.10.2011, **foi constituída a propriedade fiduciária** sobre o imóvel desta matrícula, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei n°.9.514/97 e transmitida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF n°.60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, em Osasco-SP, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pelos devedores fiduciantes, Ageu Donizete Fontes e sua esposa Anye Rose Rodrigues de Mattos Fontes, qualificados no ato 03, no valor total de **R$62.455,27**, que será resgatável no prazo de 240 meses, a ser amortizado em prestações mensais e consecutivas, pelo Sistema de Amortização Constante-SAC, com as seguintes taxas de juros: nominal de 10,03% a.a., e efetiva de 10,50% a.a., observando-se, ainda, conforme Cláusula IV, item 4.2.2 do referido instrumento, taxa de juros reduzida - nominal de 8,33% a.a., e efetiva de 8,66% a.a., vencendo-se a primeira prestação em 15.12.2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Por força da Lei n°.9.514/97, a posse do imóvel foi **desdobrada**, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Valor de avaliação do imóvel para fins de leilão extrajudicial - R$150.000,00. Constam ainda no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes.

O escrevente autorizado, André Roberto Coradini de Jesus (André Roberto Coradini de Jesus).

AV. 05 / 110.077 / CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(Prenotação n° 353.076 de 29/05/2020)

Americana, 29 de junho de 2020.

Fica ***cancelada a alienação fiduciária*** objeto do **R.04** em virtude de autorização dada pelo credor Banco Bradesco S/A, nos termos do instrumento particular firmado em 15/05/2020.
Selo Digital: 119909331EO000136105LX20R

O escrevente autorizado, _____ (Everthon Scagnolato).

R. 06 / 110.077 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO
(Prenotação n° 409.697 de 14/05/2024)

Americana, 24 de maio de 2024.

Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10187282406, datada de 13/05/2024 (recepcionada por meio eletrônico), *os proprietários (emitentes/devedores)*: Ageu Donizete Fontes e sua esposa Anye Rose Rodrigues de Mattos Fontes, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Augusto Sacratin, nº 261, Ap. 101 Bloco 2, Vila Omar, em Americana-SP, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel desta matrícula, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP, registrado na JUCESP sob NIRE nº 35300023978, com o escopo de garantir o pagamento do empréstimo no valor total de **R$203.051,70**, pagável em São Paulo-SP, através de 240 parcelas, atualizadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, cuja data de vencimento da primeira prestação é 30 dias após a data de liberação

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

dos recursos ao Cliente, com data máxima de vencimento da operação em 13/08/2044, com taxa efetiva anual de juros de 21.8400%; taxa nominal anual de juros de 19.9173%; taxa efetiva mensal de juros de 1.6597% e taxa nominal mensal de juros de 1.6597%. Constam ainda na referida Cédula, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes (*Alienação fiduciária sobre 01 imóvel).*
Selo Digital: 119909321SM004171421OQ24U

O escrevente autorizado, _____ (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 07 / 110.077
(Prenotação nº 420.005 de 06/01/2025)

Americana, 17 de janeiro de 2025.

AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que **foi distribuída no dia 11/11/2024 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito**, processo digital nº 1015729-55.2024.8.26.0019, à 1ª Vara Cível da Comarca de Americana-SP, em que são partes, exequente: Moda Margutti Multimarcas Ltda, CNPJ nº 39.230.547/0001-19; e, executado: Ageu Donizete Fontes, CPF nº 264.780.518-03, cujo valor da causa é R$77.000,00, conforme Requerimento firmado em 06/12/2024; e, Certidão expedida em 14/11/2024, pelo Juízo de Direito da Vara acima mencionada (recepcionados por meio eletrônico).
Selo Digital: 119909331TJ004225982FC25G

A escrevente autorizada, _____ (Luiza Maria Marchi).

AV. 08 / 110.077
(Prenotação nº 429.707 de 14/08/2025)

Americana, 12 de novembro de 2025.

AVERBAÇÃO DE CIF E CEP DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula atualmente possui o **Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF) nº 20.0520.0020.0029** e **Código de Endereçamento Postal (CEP): 134969-097**; conforme certidão cadastral 2025.
Selo Digital: 119909331QW004301833MB25G

A escrevente autorizada, _____ (Gabriela Duarte da Costa).

AV. 09 / 110.077
(Prenotação nº 429.707 de 14/08/2025)

Americana, 12 de novembro de 2025.

AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. Procede-se a esta averbação, conforme processo de intimação de devedor fiduciante, recepcionado por meio eletrônico, prenotado sob nº 429.707 em 14/08/2025 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 30/09/2025, por esta Serventia; requerimento datado de 03/10/2025, pelo Itaú Unibanco S.A, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R$9.750,00 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R$390.000,00, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado no R.06.
Selo Digital: 119909331GT004301834AU25B

A escrevente autorizada, _____ (Gabriela Duarte da Costa).

Marcelo Aguassoni Gomes
Responsável pelo Expediente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3FS3-F3GX9-8MV48-VH2RD

ridigital | do Brasil em um só lugar
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3FS3-F3GX9-8MV48-VH2RD

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Bunati
Oficial Delegado

República Federativa do Brasil

MATRÍCULA Nº

MATRÍCULA Nº

Data

FLS

Oficial

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0110077-27, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes sobre o imóvel objeto da mesma matrícula acham-se noticiados.
ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA SUA EXPEDIÇÃO.
Para imóvel situado ona comarca de Nova Odessa, a contempla informação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 27 de abril de 2026, às 08:33 hs.

Assinado Digitalmente

O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site:
https://selodigital.tjsp.jus.br

1199083C3RO004341713GN26D

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 480.040

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	Min. Pub.	Total
R$: 45,88	R$: 13,04	R$: 8,92	R$: 2,41	R$: 3,15	R$: 2,29	R$: 2,20	R$: 77,89

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar