



Valide aqui
este documento

Protocolo: 431847 - CNM: 119909.2.0124109-29 - Pág.: 1 de 5

CNM: 119909.2.0124109-29

124.109

MATRÍCULA Nº

Marcelo Squarone Gomes
Responsável pelo Expediente

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



MATRÍCULA Nº **124.109**

Data **17 de janeiro de 2012** FLS
Oficial **01**

IMÓVEL

Apartamento nº.104, localizado no 1º andar, do "Condomínio América Residence" (em construção), à Rua Mississippi, nº.74, situado no loteamento denominado "Jardim Dona Judith", em Americana, composto de sala, varanda gourmet, cozinha, área de serviço, banheiro social e três dormitórios, sendo um deles com banheiro privativo, possuindo uma área privativa de 67,15m², área comum de 19,7993m², área de garagem de 11,50m², área total de 98,4493m², correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal no terreno de 3,029505% (39,2666m²), cuja área onde será edificado o condomínio é composta pelo lote 6-A, da quadra "E", com as seguintes medidas e confrontações: 48,00 metros de frente para a Rua Mississippi; 48,01 metros nos fundos, confrontando com os lotes 10, 11, 12 e 13; 27,00 metros em ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 5 e do outro com parte da Gleba B1a, perfazendo uma área superficial de 1.296,14 metros quadrados, ficando vinculada ao apartamento, uma vaga de garagem descoberta sob nº.104, localizada no pavimento térreo.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL

20.0151.0229.000 da Prefeitura Municipal de Americana-SP.

PROPRIETÁRIA

AMÉRICA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede social na Avenida de Cillo, nº.3.944, Parque Novo Mundo, em Americana-SP, inscrita no CNPJ/MF nº.13.579.204/0001-70, com seu contrato social de constituição datado de 07.04.2011, devidamente registrado na JUCESP sob nº.35.225.251.191.

REGISTRO ANTERIOR

Registro nº.01 da Matrícula nº.114.026 desta Serventia, datado de 17/01/2012.

O escrevente autorizado, Marcelo Rodrigo Mendes (Marcelo Rodrigo Mendes).

O Oficial Delegado, Carlos Roberto Buriti (Carlos Roberto Buriti).

AV. 01

(Prenotação nº 260.499 de 16/10/2012)

Americana, 19 de novembro de 2012.

AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DE HIPOTECA REGISTRADA NA MATRÍCULA ANTERIOR. Procede-se a esta averbação para ficar constando que, em razão do Instrumento Particular nº.855552084740, datado de 29/06/2012, registrado sob nº 04 na matrícula anterior nº 114.026, desta Serventia, no qual figura como devedor América Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, o imóvel desta, encontra-se gravado em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, com o escopo de garantir o cumprimento das obrigações decorrentes da abertura de crédito no valor de **R\$900.000,00**, com recursos provenientes do FGTS, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "Condomínio América Residence", sito à Rua Mississippi, nº.74, Jardim Dona Judith, em Americana-SP, sendo que o desembolso do referido financiamento será efetuado pela CEF em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento – RAE e definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso, estando o desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos não financiados, obrigando-se o devedor a concluir as obras no prazo de 25 meses, contados a partir da data de celebração e assinatura do referido contrato, ou seja, 29/06/2012, sob pena da CEF considerar, a seu critério, vencida a dívida, estipulando-se, ainda, de acordo com o Parágrafo Primeiro da Cláusula Primeira, que o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do dia 29 (vinte e nove) do 1º (primeiro) mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento; esclarecendo-se que conforme Parágrafo Primeiro da Cláusula Sexta, durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 431847 - CNM: 119909.2.0124109-29 - Pág.: 2 de 5

CNM: 119909.2.0124109-29

MATRÍCULA Nº 124.109

FLS 01 VERSO



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Documento gerado oficialmente pelo
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Marcelo Spazzoni Gomes
Responsável pelo Expediente

nominal de 8,0000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 8,3001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do presente contrato; e, segundo o Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima Nona, caso o devedor não resgate a dívida até a data da liberação da última parcela do Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso, será apurado o saldo devedor remanescente que deverá ser pago à CEF no prazo deste instrumento, calculadas à taxa de juros de 8,0000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 8,3001% a.a., pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente à data de liberação da última parcela, no dia correspondente à data de assinatura deste instrumento e as demais em igual dia dos meses subsequentes, constando também, disposições relativas à efetivação e eficácia jurídica do presente contrato, segundo as Cláusulas Terceira e Quarta e seus Parágrafos, as quais condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido na Cláusula Terceira, assim descrita: Cláusula Terceira - O devedor compromete-se a comprovar em até 06 (seis) meses contados da assinatura deste contrato: 30% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento; 10% de obra executada com recursos próprios da Construtora ou do Devedor e/ou de seus sócios, não reembolsáveis pela CEF; Repasse de 5 unidades com financiamento CAIXA durante 3,75% de financiamentos, na CEF, com Pessoas Físicas, durante a fase de obras; Parágrafo Primeiro - O percentual mínimo de 30% de unidades comercializadas comprovar-se-á mediante a apresentação de "Promessas de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças" ou instrumentos contratuais equivalentes, celebrados entre o Construtor ou o Devedor e pessoa física; Parágrafo Segundo - O percentual mínimo de obra executada comprovar-se-á por Relatório de Acompanhamento de Empreendimento - RAE emitido pela Engenharia da CEF. O não cumprimento, no prazo, das condições estabelecidas na referida Cláusula Terceira, implicará na rescisão do referido Contrato, não restando para o Devedor nenhum direito adquirido referente ao financiamento, muito menos implicará qualquer obrigação ou responsabilidade à CEF, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, conforme Parágrafo Primeiro da Cláusula Quarta. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil, as partes contratantes convencionaram que o valor dos imóveis hipotecados ficou fixado em R\$1.170.000,00, constando também no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes.

A escrevente autorizada Solange Cristina Bertuolo Bertella (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

AV. 02

(Prenotação nº 261.643 de 13/11/2012)

Americana, 26 de novembro de 2012.

AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que a hipoteca a que se refere a AV.01 desta, **ficou cancelada e sem mais nenhum efeito**, em virtude de liberação outorgada pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, conforme AV.24 procedida na matrícula nº 114.026, desta Serventia.

A escrevente autorizada Karime Areco Moreira (Karime Areco Moreira).

R. 03 / VENDA E COMPRA

(Prenotação nº 261.643 de 13/11/2012)

Americana, 26 de novembro de 2012.

Pelo Instrumento Particular nº 855552279495 de 21/08/2012, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, na forma da Lei nº 11.977 de 07.07.2009 e Decreto 6.819 de 13.04.2009, acompanhado do comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$284,47; e ainda, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº

continua na ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLAX4-SLQEQE2-27W6J-77M92>





Valide aqui
este documento

Protocolo: 431847 - CNM: 119909.2.0124109-29 - Pág.: 3 de 5

CNM: 119909.2.0124109-29

124.109

MATRÍCULA Nº

Carlos Roberto Buviti

Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº

124.109

Data

26 de novembro de 2012

FLS

02

Oficial

000492012-21029204, emitida em 22/10/2012; e, da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº AB74.B05E.FAF7.E5D2, emitida em 24/08/2012, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, microfilmadas sob nº 261.620, em 26/11/2012, AMERICA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$14.223,53, a: 1) GUILHERME GALLO ZAZERI**, brasileiro, analista de sistemas, solteiro, nascido em 05/05/1983, CPF/MF nº 311.044.398-83, RG/SSP/SP nº 330679144, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Nazareno Magu, nº 136, Bela Vista, nesta cidade; e, **2) ADRIANA MARIA FORMAIO BASSO**, brasileira, faturista textil, solteira, nascida em 27/12/1982, CPF/MF nº 309.416.508-71, RG/SSP/SP nº 332499479, residente e domiciliada na Rua do Cesio, nº 1.369, Vila Mollon IV, em Santa Bárbara D'Oeste-SP. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$150.000,00, integralizado da seguinte forma: Recursos próprios: R\$25.383,48; Utilização de saldo da conta vinculada do FGTS: R\$2.616,52; Desconto concedido pelo FGTS: R\$2.000,00; e, Financiamento concedido pela credora: R\$120.000,00.

A escrevente autorizada, Karime Areco Moreira (Karime Areco Moreira).

R. 04 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(Prenotação nº 261.643 de 13/11/2012)

Americana, 26 de novembro de 2012.

Pelo Instrumento Particular nº 855552279495 de 21/08/2012, foi constituída a **propriedade fiduciária** sobre o imóvel desta, na forma do artigo 22 e seguintes, da Lei 9.514/97, e transmitida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº.00.360.305/0001-04, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pelos devedores fiduciários, Guilherme Gallo Zazeri; e, Adriana Maria Formaio Basso, já qualificados, no valor de **R\$120.000,00**, que será resgatável no prazo de 360 meses, com juros à taxa nominal de 5,5000% a.a. e efetiva de 5,6409% a.a., pelo Sistema de Amortização - SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Por força da Lei 9.514/97, a posse do imóvel foi **desdobrada**, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei, o valor da garantia fiduciária é de R\$150.000,00. Constam ainda no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes.

A escrevente autorizada, Karime Areco Moreira (Karime Areco Moreira).

AV. 05
(Prenotação nº 287.017 de 05/11/2014)

Americana, 25 de novembro de 2014.

AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para constar que em virtude de haver sido averbada a construção do "Condomínio América Residence", e, Instituído e Especificado o referido Condomínio (AV.29 e R.30 da matrícula anterior nº.114.026), esta ficha passa a constituir a **matrícula nº.124.109**, referindo-se à unidade autônoma identificada como **apartamento nº.104**, localizado no **1º andar**, já concluído.

A escrevente autorizada, Solange Cristina Bertuolo Bertella (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

AV. 03 / 124.109
(Prenotação nº 287.017 de 05/11/2014)

Americana, 25 de novembro de 2014.

AVERBAÇÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/dbscs/GLAX4-SLQE2-27W6J-77M92>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

Protocolo: 431847 - CNM: 119909.2.0124109-29 - Pág.: 4 de 5

CNM: 119909.2.0124109-29

MATRÍCULA Nº

124.109

FLS 02 VERSO

para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº."20.0151.0229.004", conforme Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 17/11/2014, e certidão de valor venal 2014.

A escrevente autorizada Solange Cristina Bertuolo Bertella (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

R.04 / 124.109 / ATRIBUIÇÕES
(Prenotação nº 287.017 de 05/11/2014)

Americana, 25 de novembro de 2014.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 17/11/2014, a unidade autônoma identificada como **apartamento nº.104**, localizado no 1º andar, desta matrícula, foi atribuído a: 1) **GUILHERME GALLO ZAZERI**; e, 2) **ADRIANA MARIA FORMAIO BASSO**, já qualificados, pelo valor de R\$135.776,47.

A escrevente autorizada Solange Cristina Bertuolo Bertella (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

AV. 08 / 124.109

Americana, 26 de novembro de 2014.

AVERBAÇÃO EX-OFFÍCIO. Procedo a esta averbação, conforme faculta o artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, a fim de constar que a averbação nº.03, e o registro nº.04 datados de 25/11/2014, constantes nesta, na realidade trata-se de **Av.06** e **R.07**, respectivamente, conforme se verifica pela sequência numérica dos atos constantes desta matrícula.

O Escrevente Substituto, Mario Cesar Bueno (Mario Cesar Bueno).

AV. 09 / 124.109 / INDISPONIBILIDADE
(Prenotação nº 437.154 de 20/01/2026)

Americana, 21 de janeiro de 2026.

Da Central de Indisponibilidade de Bens publicada no domínio <https://www.indisponibilidade.org.br>, verifica-se a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **ADRIANA MARIA FORMAIO ZAZERI**, CPF/MF nº 309.416.508-71, conforme protocolo da indisponibilidade nº 202601.2010.04462853-IA-536, processo nº 00121445520235150099, tendo como emissor da ordem o Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Reg – Tribunal Superior do Trabalho – Americana – 2ª Vara do Trabalho de Americana.
Selo Digital: 1199093E1CL004319082MB26Z

O escrevente autorizado Rogério Fernando Grazzi (Rogério Fernando Grazzi)

AV. 10 / 124.109
(Prenotação nº 431.847 de 29/09/2025)

Americana, 22 de janeiro de 2026.

AVERBAÇÃO DE CIF E CEP DO IMÓVEL. Procedo-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula atualmente possui o **Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF) nº 20.0151.0229.0004** e **Código de Endereçamento Postal (CEP): 13469-156**; conforme certidão cadastral 2026.

Selo Digital: 119909331UF004319225GH26G

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

continua na ficha nº 03



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Roberto Bunchi
Oficial Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Protocolo: 431847 - CNM: 119909.2.0124109-29 - Pág.: 5 de 5

CNM: 119909.2.0124109-29

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GLAX4-SLQE2-27W6J-77M92JULA-CNM>

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE AMERICANA

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Buriti

Oficial Delegado

119909.2.0124109-29

Data	22 de janeiro de 2026	FLS
Oficial		03

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0124109-29

AV. 11 / 124.109
(Prenotação nº 431.847 de 29/09/2025)

Americana, 22 de janeiro de 2026.

AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA. Procede-se a esta averbação, conforme processo de intimação de devedor fiduciante, recepcionado por meio eletrônico, prenotado sob nº 431.847 em 29/09/2025 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 25/11/2025, por esta Serventia; requerimento datado de 12/01/2026, pela Caixa Econômica Federal, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R\$4.273,61 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$167.592,30, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R.04, criada pelo Decreto-Lei Federal nº 759/1969.

Selo Digital: 119909331WH004319226BJ268

A escrevente autorizada (Gabriela Duarte da Costa).

CERTIDÃO		O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site: https://selodigital.tjsp.jus.br					
CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0124109-29, 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 REIPERSECUTORIAS existentes sobre o imóvel objeto da mesma matrícula actam-se noticiados.							
ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA SUA EXPEDIÇÃO.		119909331WH004319226BJ268					
Para imóvel situado na comarca de Nova Odessa, a contemplação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.							
Americana, 26 de janeiro de 2026, às 12.10 hs.							
ASSINADA DIGITALMENTE							
Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 431847							
Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	Min. Pub.	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,21	R\$ 2,12	R\$ 75,05

