



Valide aqui este documento

Protocolo: 398220 - CNM: 119909.2.0140648-76 - Pág.: 1 de 4

CNM: 119909.2.0140648-76

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTZ6C-22JT-BC2HL-LJR78>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

Roberto Brunici  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



MATRÍCULA Nº 140.648

MATRÍCULA Nº 140.648

MATRÍCULA Nº

140.648

Data

09 de novembro de 2017

FLS

01

Oficial

**IMÓVEL**

Apartamento nº 404, localizado no 3º pavimento do Bloco 12, integrante do Condomínio Residencial Parque Aspen (em construção), na Avenida São Jerônimo, nº 2.750, Gleba A3B, Fazenda São Domingos, em Americana, com as seguintes áreas: privativa coberta padrão de 38,920m², total privativa de 38,920m², real de estacionamento de 11,500m² (que corresponde a uma vaga de garagem descoberta livre sob nº 297, localizada no pavimento térreo), comum de divisão proporcional de 40,167m², real total de 90,587m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,001045841 do terreno descrito na matrícula nº 129.046, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 08, a incorporação imobiliária do referido condomínio.

**IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL**

16.0580.0051.0000 da Prefeitura Municipal de Americana-SP.

**PROPRIETÁRIO**

PARQUE ASPEN INCORPORAÇÕES SPE LTDA, estabelecida na Av. de Cillo, nº 2993, Parque Novo Mundo, em Americana-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 26.281.800/0001-11.

**REGISTRO ANTERIOR**

Registro nº 08 da Matrícula nº 129.046 desta Serventia, datado de 28/09/2017.

O escrevente autorizado, Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

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

**AV. 01**

(Prenotação nº 329.667 de 28/05/2018)

Americana, 11 de junho de 2018.

**AVERBAÇÃO DE HIPOTECA REGISTRADA NA MATRÍCULA ANTERIOR.**

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta encontra-se gravado em primeira e especial HIPOTECA transferível a terceiros, a favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº.00.360.305/0001-04, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pela proprietária e devedora Parque Aspen Incorporações SPE Ltda., já qualificada, no valor de R\$13.648.040,41, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Condomínio Residencial Parque Aspen, módulo III, conforme Instrumento Particular, datado de 26/02/2018, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, registrado sob nº 27, na matrícula anterior nº 129.046, desta Serventia, constando ainda no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes, sendo que eventuais aditamentos serão averbados na matrícula originária sob nº 129.046, desta Serventia.

A escrevente autorizada Luiza Maria Marchi (Luiza Maria Marchi).

**AV. 02**

(Prenotação nº 331.333 de 17/07/2018)

Americana, 06 de agosto de 2018.

**AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Procede-se a esta averbação para constar que a hipoteca a que se refere a AV.01 desta matrícula, ficou cancelada e sem mais nenhum efeito, em virtude de liberação outorgada pela credora Caixa Econômica Federal, conforme AV.221 procedida na matrícula nº 129.046, desta Serventia.

continua no verso



Valide aqui este documento

Protocolo: 398220 - CNM: 119909.2.0140648-76 - Pág.: 2 de 4

CNM: 119909.2.0140648-76

**MATRÍCULA Nº 140.648**

FLS 01 VERSO



ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA

Roberto Roberto  
Oficial Delegado

https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTZ6C-22JTT-BC2HL-LJR78

A escrevente autorizada Fernanda Evangelista de Oliveira (Fernanda Evangelista de Oliveira).

**R. 03 / VENDA E COMPRA**  
(Prenotação nº 331.333 de 17/07/2018)

Americana, 06 de agosto de 2018.

Pelo Instrumento Particular de 29/03/2018, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 11.977/09, PARQUE ASPEN INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$8.841,15, a RAFAEL GENGHINI**, brasileiro, vendedor de comercio varejista e atacadista, solteiro, nascido em 07/04/1993, RG/SSP/SP nº 487769387, CPF/MF nº 416.225.318-84, residente e domiciliado na Rua Itamarati, nº 296, Jardim Ipiranga, nesta cidade. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$149.710,27, integralizado da seguinte forma: Valor dos recursos próprios: R\$22.466,06; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$7.716,00; e; Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$119.528,21. Foram apresentados o comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$180,52; e, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº FC08.962D.1592.58D6, emitida em 11/04/2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

A escrevente autorizada Fernanda Evangelista de Oliveira (Fernanda Evangelista de Oliveira).

**R. 04 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**  
(Prenotação nº 331.333 de 17/07/2018)

Americana, 06 de agosto de 2018.

Pelo Instrumento Particular de 29/03/2018, na forma da Lei 9.514/97, **Rafael Genghini**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº.00.360.305/0001-04, para a garantia da importância de **R\$119.528,21**, a ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 25/04/2018, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições.

A escrevente autorizada Fernanda Evangelista de Oliveira (Fernanda Evangelista de Oliveira).

**AV. 05**  
(Prenotação nº 352.511 de 20/03/2020)

Americana, 06 de abril de 2020.

**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 Residencial Parque Aspen**, e, Instituído e Especificado o referido Condomínio (AV.742 e R.743 da matrícula anterior nº 129.046), esta ficha passa a constituir a **matrícula nº 140.648**, referindo-se à unidade autônoma identificada na abertura desta, já concluída.

Selo Digital: 1199093E1XT000128502AQ20K

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

**AV. 06 / 140.648**  
(Prenotação nº 352.511 de 20/03/2020)

Americana, 06 de abril de 2020.

continua na ficha nº 02



Valide aqui este documento

Protocolo: 398220 - CNM: 119909.2.0140648-76 - Pág.: 3 de 4

CNM: 119909.2.0140648-76

MATRÍCULA Nº

140.648

Data

06 de abril de 2020

FLS 02

Oficial

*[Handwritten signature]*

**AVERBAÇÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL.** Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº "16.0580.0051.0372", conforme requerimento datado de 05/03/2020 e certidão de valor venal 2020.

Selo Digital: 119909331JQ000129619IX20X

A escrevente autorizada *[Handwritten signature]* (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

**R.07 / 140.648 / ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA**  
(Prenotação nº 352.511 de 20/03/2020)

Americana, 06 de abril de 2020.

Pelo requerimento datado de 05/03/2020, da Instituição e Especificação de Condomínio, a unidade autônoma desta matrícula, foi atribuída a(os) adquirente(s), já qualificado(s) no R.03, pelo valor de R\$77.364,34.

Selo Digital: 119909321GP000129621TU20H

A escrevente autorizada *[Handwritten signature]* (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

**AV. 08 / 140.648 / CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**  
(Prenotação nº 372.388 de 11/11/2021)

Americana, 26 de novembro de 2021.

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.04 em virtude de autorização dada pela interveniente quitante Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do instrumento particular firmado em 12/08/2021.

Selo Digital: 119909331BB000259255WI21C

A escrevente autorizada *[Handwritten signature]* (Luiza Maria Marchi).

**R. 09 / 140.648 / VENDA E COMPRA**  
(Prenotação nº 372.388 de 11/11/2021)

Americana, 26 de novembro de 2021.

Pelo Instrumento Particular de 12/08/2021; e, Instrumentos Particulares de Retificação e Ratificação de 20/09/2021 e 25/10/2021, todos na forma da Lei nº 4.380/64, RAFAEL GENGHINI, já qualificado, vendeu o imóvel, pelo preço de R\$175.000,00, a **CARLOS ALBERTO ESPALAO**, brasileiro, solteiro, nascido em 04/01/1979, administrador, RG/SSP/SP nº 305233877, CPF/MF nº 278.241.598-09, e seu companheiro **MARCOS MARTINS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido em 11/11/1992, segurança patrimonial, RG/SSP/SP nº 597930132, CPF/MF nº 126.409.336-55, conviventes em união estável desde 11/01/2020, conforme Escritura Declaratória de União Estável de 23/07/2021 do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Limeira-SP, tendo sido adotado o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Umpes, nº 15, Cidade Jardim, em Campinas-SP. O pagamento do preço é composto mediante a integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: R\$29.670,00; e, Recursos do financiamento: R\$145.330,00. Foi apresentado o comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$3.918,80.

Selo Digital: 119909321VS000259256UQ21C

A escrevente autorizada *[Handwritten signature]* (Luiza Maria Marchi).

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTZ6C-22JT-BC2HL-LJR78>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

*Carla Roberto Berriti*  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA  
ESTADO DE SÃO PAULO



República Federativa do Brasil

140.648

MATRÍCULA Nº

Código CNS: 11990-9

*Carla Roberto Berriti*  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA  
ESTADO DE SÃO PAULO



República Federativa do Brasil

140.648

MATRÍCULA Nº

Código CNS: 11990-9

*Carla Roberto Berriti*  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA  
ESTADO DE SÃO PAULO



República Federativa do Brasil



Valide aqui este documento

Protocolo: 398220 - CNM: 119909.2.0140648-76 - Pág.: 4 de 4

CNM: 119909.2.0140648-76

MATRÍCULA Nº

140.648

FLS 02 VERSO



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Roberto Brunini  
Oficial Delegado

**R. 10 / 140.648 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

(Prenotação nº 372.388 de 11/11/2021)

Americana, 26 de novembro de 2021.

Pelo Instrumento Particular de 12/08/2021; e, Instrumentos Particulares de Retificação e Ratificação de 20/09/2021 e 25/10/2021, todos na forma da Lei 9.514/97, **Carlos Alberto Espaloor** e seu companheiro **Marcos Martins da Silva**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao **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, para a garantia da importância de **R\$148.750,00**, a ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 12/09/2021, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições.

Selo Digital: 119909321WP000259257YU21Z

A escrevente autorizada,  (Luiza Maria Marchi).

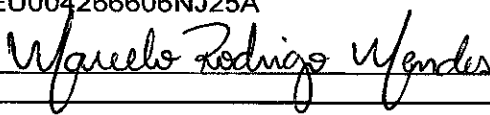
**AV. 11 / 140.648**

(Prenotação nº 398.220 de 29/08/2023)

Americana, 10 de julho 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 398.220 em 29/08/2023 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 14/05/2025, por esta Serventia; requerimento datado de 17/06/2025, pelo Itaú Unibanco S.A., acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R\$4.375,00 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$175.000,00, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado no R.10.

Selo Digital: 119909331EU004266606NJ25A

O escrevente autorizado  (Marcelo Rodrigo Mendes).

**CERTIDÃO**

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0140648-76, 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 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 em comarca de Nova Odessa, a contemporia informação da situação registral depende da consulta ao Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 14 de julho de 2025, às 15:18 hs.

ASSINADA DIGITALMENTE

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



119909333SP004266607JK252

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 398220

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	Min. Pub.	Total
R\$: 40,91	R\$: 11,63	R\$: 7,96	R\$: 2,15	R\$: 2,81	R\$: 2,05	R\$: 1,96	R\$: 69,47

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTZ6C-22JTT-BC2HL-LJR78>