



MATRÍCULA Nº 74747

MATRÍCULA Nº 74747

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº	74747	Data	26 de abril de 2.000.	FLS.	1
		Oficial	<i>Manoel Gomes</i>		

IMÓVEL
 Nº CADASTRO 18.0013.0223.007 - da Prefeitura Municipal de Americana.
 Apartamento nº.23, localizado no 2º andar do "Condomínio Edifício Esplanada", em construção, com acesso a Rua Benedito Correa, nº.20, no Bairro São Domingos, em Americana, composto de sala de jantar, sala de estar com sacada, circulação, três (3) dormitórios, sendo um deles com banheiro privativo e sacada, banheiro social, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada, possuindo a área útil de 100,01 m2, área de garagem de 12,50 m2, área de uso comum de 35,57 m2, totalizando 148,08 m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,32798%; designado como lote nº.01-A, da quadra "A", medindo 43,02 metros de frente para a rua Benedito Correa; 2,02 metros num canto chanfrado, na confluência da Rua Benedito Correa e Avenida Carmine Feola; 17,72 metros de um lado, confrontando com a Avenida Carmine Feola; 45,00 metros do outro lado, confrontando com o lote nº.04; nos fundos mede: partindo de um ponto no alinhamento da Avenida Carmine Feola, segue em reta numa distância de 19,75 metros, confrontando com o lote nº.20; daí deflete à direita e segue por uma linha inclinada, numa distância de 35,55 metros, confrontando com os lotes nºs.20 e 19, perfazendo uma área superficial de 1.205,18 metros quadrados, ficando vinculada ao apartamento a vaga de garagem nº.02 situada no subsolo 01.
 Av. 3 - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que, em virtude de haver sido averbada a construção do Condomínio Edifício Esplanada, e

(continua no verso)

AQUISIÇÕES
 PROPRIETÁRIO C.B.A. ENGENHARIA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., estabelecida em Americana-SP, com sede na Rua Fernando Camargo, nº.893, 9º andar, sala 91, inscrita no CNPJ/MF nº.48.832.356/0001-18; e, CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA SABATINI LTDA., estabelecida em Americana-SP, com sede na Rua Francisco Rubbo, nº.37, inscrita no CNPJ/MF nº.47.931.597/0001-51. (Registro Anterior: R.4/M.72.706 de 26/04/2000 de Americana). Americana, 26 de abril de 2.000. A esc. aut. *Manoel Gomes*.
 O Oficial Substituto, *Manoel Gomes*.
 R. 2 - Nos termos da escritura pública de 06/04/2000, do 2º Tabelião local (livro 408, fls.159- constando a apresentação das Certidões Negativas de Débitos-CNDS do Instituto Nacional do Seguro Social, sob nº.011742000-21624001, expedida em 30/03/2000 e sob nº.006142000-21624001, expedida em 29/02/2000, e das Certidões Negativas de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal emitidas em 03/04/2000), prenotada e microfilmada sob nº.142.631, as proprietárias C.B.A. Engenharia Comercial e Construtora Ltda; e, Construtora e Imobiliária Sabatini Ltda, já qualificadas, venderam a **RAPHAEL ZAMPELLIN**, solteiro, maior, autônomo, nascido aos 29/08/1977, RG/SP nº.32.254.062-8 e CPF nº.267.324.538-31; **FELIPE ZAMPELLIN**, brasileiro, solteiro, estudante, menor púbere, nascido aos 10/09/1982, RG/SP nº.41.202.914-5; e, **PEDRO HENRIQUE ZAMPELLIN**, solteiro, estudante, nascido aos 25/03/1986, menor impúbere, RG/SP nº.32.735.145-7, todos brasileiros, assistido e representado, respectivamente por seu pai e tutor nato Pedro Zampellin, já qualificado, residentes e domiciliados na Rua Maestro Carlos Panaro, nº.60, apt.32, Jd. Gloria, em Americana-SP, a fra-

(continua no verso)

ÔNUS
 R. 1 - Nos termos da escritura pública de 06/04/2000, do 2º Tabelião local (livro 408, fls.159- constando a apresentação das Certidões Negativas de Débitos-CNDS do Instituto Nacional do Seguro Social, sob nº.011742000-21624001, expedida em 30/03/2000 e sob nº.006142000-21624001, expedida em 29/02/2000, e das Certidões Negativas de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal emitidas em 03/04/2000), prenotada e microfilmada sob nº.142.631, verifica-se que foi constituído o USUFRUTO VITALÍCIO sobre a fração ideal de terreno cabente a unidade autônoma objeto desta (a título oneroso) a favor de **PEDRO ZAMPELLIN**, motorista autônomo aposentado, RG/SP nº.7.797.317 e CPF nº.715.847.148-91, e sua mulher **GLEUDI MARIA CASTIONE ZAMPELLIN**, do lar, RG/SP nº.8.394.970-7 e CPF nº.251.986.188-61, brasileiros, casados no regime da comunhão geral de bens, em 12/09/1976, por **VENDA** que lhes fizeram as proprietárias C.B.A. Engenharia Comercial e Construtora Ltda; e, Construtora e Imobiliária Sabatini Ltda, já qualificadas, pelo valor de R\$1.081,00, o qual somente será extinto com a morte de ambos ou com suas expressas concordâncias Americana, 26 de abril de 2000. A esc. aut. *Manoel Gomes*.
 R. 4/74.747 - Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio de 23/05/2000, prenotado e microfilmado sob nº - 143.861, o USUFRUTO VITALÍCIO sobre a unidade autônoma objeto desta ma-

(continua no verso)



Valide aqui este documento

Protocolo: 483.438 - CNM: 119909.2.0074747-93 - Pág.: 2 de 5

CNM: 119909.2.0074747-93

MATRÍCULA Nº

74747

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

Instituído e Especificado o respectivo Condomínio (Av.5 e R.7/M.72,706), esta ficha passa a constituir a matrícula nº74.747, referindo-se ao apartamento nº23, já concluído, Americana, 14 de junho de 2.000. A esc.aut.,

Wilson Teodoro Zanetti Hipani.

A escrituração do campo "IMÓVEL" desta matrícula continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

AQUISIÇÕES

ção ideal de terreno cabente a unidade autônoma objeto desta (gravado com usufruto - R.1), pelo valor de R\$2.162,00. Americana, 26 de abril de 2.000. A esc. aut.,

Maria José Lamparina Fuz.

R. 5/74.747 - Nos termos do instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio de 23/05/2000, prenotado e microfilmado sob nº - 143.861, a unidade autônoma objeto desta matrícula, (gravada com usufruto- R.1 e R.4), foi atribuída a 1) - RAPHAEL ZAMPELLIN; 2) - FELIPE ZAMPELLIN; e 3) - PEDRO HENRIQUE ZAMPELLIN, já qualificados, pelo valor de R\$20.000,00. Americana, 14 de junho de 2.000. A escrevente autorizada, /

Wilson Teodoro Zanetti Hipani.

A escrituração do campo "AQUISIÇÕES" desta matrícula continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

ÔNUS

trícula, foi atribuído a PEDRO ZAMPELLIN e sua mulher GLEUDI MARIA CASTIONE ZAMPELLIN, já qualificados, pelo valor de R\$10.000,00. Americana, 14 de junho de 2.000. A esc. aut.,

Wilson Teodoro Zanetti Hipani.

A escrituração do campo "ÔNUS" desta matrícula continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

MANOEL GOMES
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SAO PAULO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HZAQ-V78YE-JGYHR-SBWWJ>



74.747

MATRÍCULA Nº

Marcelo Squassoni Gomes
Responsável pelo Expediente

**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA**

ESTADO DE SÃO PAULO



MATRÍCULA Nº 74.747

Data: 01 de setembro de 2010 FLS 02
Oficial: *Marcelo Squassoni Gomes*

AV. 06 / 74.747

Americana, 01 de setembro de 2010.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE ESCRITURAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA PRESENTE MATRÍCULA. Procedê-se a esta averbação para esclarecer que a escrituração desta matrícula, a partir desta averbação, será feita sem a distinção dos campos "Imóvel", "Aquisições" e "Onus" como era feito até então, de forma que os atos nela lançados seguirão apenas uma seqüência de fichas.

O Responsável pelo Expediente, *Marcelo Squassoni Gomes* (Marcelo Squassoni Gomes).

AV. 07 / 74.747

Americana, 01 de setembro de 2010.

AVERBAÇÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL. Procedê-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de -SP, sob nº. "18.0013.0224.007"

Os documentos que deram origem ao presente ato foram Prenotados sob nº.234.444, em 24/08/2010, e arquivados em microfilme sob o mesmo número de ordem.

O escrevente autorizado *Rogério Fernando Grazi* (Rogerio Fernando Grazzi).

R.08 / 74.747 / VENDA E COMPRA

Americana, 01 de setembro de 2010.

Nos termos da escritura pública de 16.03.2010, do 2º Tabelião local (livro 1024, págs.167/170), acompanhada do comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$710,00, prenotados sob nº.234.444 em 24.08.2010, os usufrutuários Pedro Zampellin e sua mulher Gleudi Maria Castione Zampellin, qualificados no R.1, residentes e domiciliados na Rua Maestro Carlos Panaro, nº 60, Apt.32, Edifício Renascença, Jardim São José, em Americana-SP; e, os proprietários Raphael Zampellin, brasileiro, autônomo, solteiro, maior, RG/SSP/SP nº.32.254.062-8, CPF/MF nº.267.324.538-31; Felipe Zampellin, brasileiro, autônomo, solteiro, maior, RG/SSP/SP nº.41.202.914-5, CPF/MF nº.309.766.318-57; e Pedro Henrique Zampellin, brasileiro, autônomo, solteiro, maior, RG/SSP/SP nº.32.735.145-7, CPF/MF nº.356.881.048-48; residentes e domiciliados na Rua Maestro Carlos Panaro, nº.60, Apt.32, Edifício Renascença, Jardim São José, em Americana-SP, venderam a MIQUEIAS DE ALMEIDA, brasileiro, estudante, solteiro, maior, RG/SSP/SP nº.47.598.218-6, CPF/MF nº.403.228.148-39, residente e domiciliado na Rua Catarina Menegazzo Zahaga, nº.133, Jardim Lizandra, em Americana-SP, o imóvel desta matrícula (havido pelo R.4 e R.5), pelo preço de R\$71.000,00.

O escrevente autorizado *Rogério Fernando Grazi* (Rogério Fernando Grazzi).

AV. 09 / 74.747

Americana, 01 de setembro de 2010.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE USUFRUTO. Procedê-se a esta averbação para ficar constando que o usufruto vitalício a que se refere o R.1 e R.4, desta, ficou cancelado e sem mais nenhum efeito, em virtude dos usufrutuários Pedro Zampellin e sua mulher Gleudi Maria Castione Zampellin, também comparecer vendendo o imóvel, conforme registro nº.08, nesta matrícula.

O escrevente autorizado *Rogério Fernando Grazi* (Rogerio Fernando Grazzi).



Valide aqui este documento

Protocolo: 483.438 - CNM: 119909.2.0074747-93 - Pág.: 4 de 5

CNM: 119909.2.0074747-93

MATRÍCULA Nº

74.747

FLS 02 VERSO



R. 10 / 74.747 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 265.878 de 18/03/2013)

Americana, 02 de abril de 2013.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 04/02/2013, do 2º Tabelião local (livro nº 1.245, fls. 113/116), acompanhada do comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$1.600,00, MIQUEIAS DE ALMEIDA, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Filipinas, nº 383, Parque das Nações, nesta cidade, **vendeu o imóvel (havido pelo R.08), pelo preço de R\$80.000,00, a ADAUTO DA SILVA MAIA**, brasileiro, electricista, RG/SSP/SP nº 17.495.467, CPF/MF nº 027.917.488-81, e sua esposa **BEATRIS PIRES DE CAMPOS MAIA**, brasileira, comerciante, RG/SSP/SP nº 21.125.707, CPF/MF nº 213.464.778-76, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua das Rosas, nº 540, Cidade Jardim, nesta cidade.

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

R.11 / 74.747 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO
(Prenotação nº 413.509 de 07/08/2024)

Americana, 20 de agosto de 2024.

Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10188861901, datada de 31/07/2024 (recepcionada por meio eletrônico), os proprietários (emitentes/devedores/intervenientes/devedores): Adauto da Silva Maia e sua esposa Beatris Pires de Campos Maia, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Rio Grande, nº 151, casa, Colina, 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\$256.127,19**, pagável em São Paulo-SP, através de 240 parcelas, atualizadas pelo Sistema de Amortização: TP - Tabela Price, cuja data de vencimento da primeira prestação é 30 dias após a data de liberação dos recursos ao Cliente, com data máxima de vencimento da operação em 31/10/2044, com taxa efetiva anual de juros de 23.4000%; taxa nominal anual de juros de 21.2113%; taxa efetiva mensal de juros de 1.7676% e taxa nominal mensal de juros de 1.7676%. Constam ainda na referida Cédula, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes (Alienação fiduciária sobre 01 imóvel).

Selo Digital: 119909321ML004192287ER24W

A escrevente autorizada, Flávia Chiqueto (Flávia Chiqueto).

AV. 12 / 74.747
(Prenotação nº 435.939 de 17/12/2025)

Americana, 25 de março de 2026.

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 18.0013.0224,0007** e **Código de Endereçamento Postal (CEP): 13471-150**; conforme certidão cadastral 2026.

Selo Digital: 119909331CQ004334474TD26V

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

AV. 13 / 74.747

continua na ficha nº03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HZAQ-V78YE-JGYHR-SBWYJ>

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Marcelo Squassoni Gomes
Responsável pelo Expediente

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





CNM: 119909.2.0074747-93

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM

119909.2.0074747-93

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

Carla Roberto Buvie

Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



Data 25 de março de 2026 FLS

Oficial [Assinatura] 03

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM

119909.2.0074747-93

(Prenotação nº 435.939 de 17/12/2025)

Americana, 25 de março de 2026.

AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. Procedeu-se a esta averbação, conforme processo de intimação de devedor fiduciante, recepcionado por meio eletrônico, prenotado sob nº 435.939 em 17/12/2025 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 28/01/2026, por esta Serventia; requerimento datado de 10/03/2026, pelo Itaú Unibanco S.A, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R\$11.350,00 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$454.000,00, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A**, já qualificado no R.11.

Selo Digital: 119909331NR004334475AE26M

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

CERTIDÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0074747-93, 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, e contempla informação da situação registral dependente da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 16 de junho de 2026, às 10:02 hs.

Assinado Digitalmente

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



119909331NR004334475AE26M

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 483.438							
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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HZAQ-V78YE-JGYHR-SBWWYJ>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

