



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0001462-45

Página 1 de 5

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP

DATA 15 de Fevereiro de 2024

matrícula

1.462

ficha

01

CNM

164343.2.0001462-45

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 21 da quadra "D" do loteamento denominado "**RESIDENCIAL PAIOL VELHO**", situado na Rua Lisboa, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: medindo 15,00 metros em reta de frente para a referida Rua; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, mede 38,42 metros em reta, confrontando com o lote nº 20; 40,04 metros em reta do lado esquerdo confrontando com o lote nº 22; e, 17,77 metros em reta nos fundos, confrontando com o lote nº 02, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra. O lote acima descrito tem um perímetro de 111,23 metros; encerrando a área total de 641,71 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 24452.31.45.0430.00.000.

PROPRIETÁRIOS: **FABIO GANZELLI MASTROROSA**, brasileiro, empresário, RG nº 17.119.986-8-SSP/SP, CPF/MF nº 149.011.848-90, e sua cônjuge **SANDRA CAMPOS CHOBANIAN MASTROROSA**, brasileira, bancária, RG nº 14.989.688-8-SSP/SP, CPF/MF nº 054.020.408-00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob o nº 4.628, no Livro 03 - Registro Auxiliar, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos-SP, residentes e domiciliados na Avenida Candido Motta Filho, nº 557, apartamento 42, Edifício Perugia, Cidade São Francisco, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.15 (loteamento), de 06/01/2006, da Matrícula nº 7.017, e R.02 (aquisição), de 13/08/2015, da Matrícula nº 182.426, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Prenotação nº 2.106, de 06/02/2024. Selo digital nº 1643433E1000000001136224E.

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo

Av.01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - TRANSPORTE

Em 15 de fevereiro de 2024. Prenotação nº 2.106, de 06/02/2024.

Conforme averbação lançada sob o nº 01, em 13 de agosto de 2015, na matrícula nº 182.426 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que o loteamento denominado "**RESIDENCIAL PAIOL VELHO**", do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9UFW-V5ZFY-4FWM5-Y5GDW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0001462-45

Página 2 de 5

matrícula

1.462

ficha

01

verso

CNM

164343.2.0001462-45

integra o processo de loteamento. Selo digital nº
1643433E1000000001136324C.

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo

R.02 - COMPRA E VENDA

Em 15 de fevereiro de 2024. (Prenotação nº 2.106, de 06/02/2024).

Pela escritura lavrada em 22 de janeiro de 2024, no Livro nº 1345, Páginas 105/112, do 1º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos Barueri-SP, os proprietários **FABIO GANZELLI MASTROROSA** e sua cônica **SANDRA CAMPOS CHOBANIAN MASTROROSA**, atualmente, residentes e domiciliados na Alameda Alicante, nº 210, Alphaville, Santana de Parnaíba-SP, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a **BRAZIL AGRO ECO PROJETOS E DESENVOLVIMENTO LTDA.**, CNPJ/MF nº 09.539.250/0001-79, NIRE nº 51201371261-JUCEMT, com sede na Rua Martin Celio Rosella, nº 82, Jardim Floriza, Letra E, Lote AR-12, Sala 03, Tangará da Serra-MT, pelo preço de **R\$1.182.000,00 (um milhão e cento e oitenta e dois mil de reais)**. (V.V. R\$967.643,70 - Valor para cálculo das custas e emolumentos - ITBI R\$1.935.287,40) Selo digital nº 164343321000000001136424Y.

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo

Av.03 - CONSTRUÇÃO

Em 19 de março de 2024. (Prenotação nº 2.811 de 08/03/2024 - Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003393463).

Conforme requerimento datado de 07 de março de 2024, acompanhado do Habite-se nº 0649/2020, expedido em 17 de agosto de 2020, pela Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, faço constar que no terreno, objeto desta matrícula, foi construído uma casa residencial com 607,58 metros quadrados (sendo 571,58 metros quadrados para a residência, e 36,00 metros quadrados para a piscina), que recebeu o nº 130 da Rua Lisboa. As contribuições previdenciárias foram regularizadas junto ao INSS, nos termos da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Aferição nº 90.018.33486/79-001, emitida em 07 de março de 2024, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Valor atribuído à construção: R\$800.000,00. (Valor para cálculo das custas e emolumentos - Sinduscon-SP: R\$1.735.266,70). Selo digital nº 164343331000000001650524R

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9UFW-V5ZEV-4FWM5-Y5GDW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0001462-45

Página 3 de 5

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - SP
DATA

matrícula

1.462

ficha

02

CNM

164343.2.0001462-45

Mayara Cristina da Silva

Substituto do Oficial:
Cassiano Alves Diniz

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 17 de junho de 2024. (Prenotação nº 4.938 de 05/06/2024 - Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003829312).

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/97, datado de 03 de junho de 2024, a proprietária **BRAZIL AGRO ECO PROJETOS E DESENVOLVIMENTO LTDA.**, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** (Lei nº 9.514/97) o imóvel desta matrícula, a **GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.**, CNPJ/MF nº 51.604.356/0001-75, NIRE nº 35300620411-JUCESP, com sede na Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Sala 1207, Parque Bela Vista, Votorantim-SP, para garantia da dívida contraída por **BRAZIL AGRO ECO PROJETOS E DESENVOLVIMENTO LTDA.**, já qualificada; e, **GILSE BERNARDO DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, empresária, filha de Maria Queiroz da Silva e Jose Bernardo da Silva, CPF/MF nº 437.417.381-15, residente e domiciliada na Rua Treze A, nº 158, Jardim do Lago, Tangará da Serra-MT, no valor de **R\$2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais)**, sendo o valor de R\$2.350.848,96 referente ao valor do líquido do crédito; o valor de R\$135.000,00 referente ao custo de emissão; o valor de R\$50.350,49 referente ao IOF; e, o valor de R\$163.800,55 destinado ao pagamento de despesas acessórias, a qual deverá ser amortizada em 180 meses, sendo 179 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela mensal em 03/08/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Juros, atualização monetária e demais condições constam do contrato. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 consta que o prazo de carência para efeito de intimação dos devedores fiduciantes é de 15 dias e para efeito de venda em público leilão, foi indicado ao imóvel o valor de R\$3.893.000,00. Selo digital nº 164343321000000003094524J

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

Av.05 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 17 de junho de 2024. (Prenotação nº 4.938 de 05/06/2024 - Código de
continua no verso

Cód. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9UFW-V5ZFY-4FWM5-Y5GDW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0001462-45

Página 4 de 5

matrícula

1.462

ficha

02

verso

CNM

164343.2.0001462-45

remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003829312).

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no registro anterior, faço constar que a credora **GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, já qualificada, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário Integral, série de nº 1039, nº 775460424, datada de 03 de junho de 2024, a qual representa integralmente seu crédito fiduciário e se encontra custodiada pela **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, CNPJ/MF nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Sala 501, Bairro Floresta, Porto Alegre-RS. Selo digital nº 1643433E1000000003094624T

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares

Av.6 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Em 30 de junho de 2025. (Prenotação nº 11928 de 18/03/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01349457C).

Conforme requerimento adiante mencionado, instruído pela documentação objeto da Prenotação nº 8.693, que sustentou a Av.05 da Matrícula nº 7.551, faço constar que a denominação social da instituição custodiante **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP** foi alterada para **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 08 de julho de 2024, na cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, registrado sob nº 10521866 na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Estado de Rio Grande do Sul - JUCISRS, em 31 de agosto de 2024 Selo digital nº 164343310000000090754258

Escrevente Autorizado:
Renan Di Ruzza Ferrari

Av.7 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 30 de junho de 2025. (Prenotação nº 11928 de 18/03/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01349457C).

Conforme requerimento datado de 18 de junho de 2025, acompanhado do documento de confirmação de detentor (credor) do título B3/DIOPE/CCI - 00000004616/2025, expedido pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, em 28 de março de 2025, e da Declaração da instituição custodiante **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, datada de 02 de abril de 2025, onde consta que a atual credora é a **GALLERIA HOME EQUITY FIDC**, CNPJ nº 37.294.759/0001-34, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, São Paulo-SP, que tem sua administração feita pela **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 48.967.968/0001-18, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, São Paulo-SP, e instruído com a certidão de notificação a devedora fiduciante **BRAZIL AGRO ECO PROJETOS E DESENVOLVIMENTO LTDA.**, e a devedora solidária **GILSE BERNARDO DA SILVA** já qualificadas, na qual consta que, após transcorridos os prazos previstos no parágrafo 1º do artigo 26 e no § 1º do art. 26-A, da mesma lei, não houve a purgação da mora, procedo à presente averbação para constar que a propriedade do imóvel, objeto desta

continua na ficha 3

Cód. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9UFW-V5ZFY-4FWM5-Y5GDW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0001462-45

Página 5 de 5

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data

MATRÍCULA

1.462

FICHA

03

CNM

164343.2.0001462-45

matrícula, ficou consolidada nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 em nome da atual credora fiduciária. Foi apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI. Valor para cálculo das custas e emolumentos R\$3.893.000,00. (V.V. R\$1.013.118,59). Selo digital nº 1643433310000000090755256

Escrevente Autorizado:
Renan Di Ruzza Ferrari

Renan Di Ruzza Ferrari

Av.08 - LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Em 18 de agosto de 2025. (Prenotação nº 15.226 de 01/08/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC011205882).

Conforme requerimento firmado na cidade de Campinas, deste Estado, datado de 1º de agosto de 2025, acompanhado do Termo de Quitação, datado de 31 de julho de 2025, firmado na cidade de Campinas, deste Estado, pela **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de Administradora da credora **GALLERIA HOME EQUITY FIDC.**, já qualificados, procedo à averbação dos leilões negativos realizados em 28/07/2025 e 30/07/2025, pela Leiloeira Oficial Dora Plat, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 744, considerando-se extinta e quitada a dívida, em cumprimento ao estipulado no artigo 27, da Lei nº 9.514/97. Selo digital nº 164343331000000010210725Y

Escrevente Autorizado:
Filipe de Mello Rubinatto Nunes

Filipe de Mello Rubinatto Nunes



O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santana de Parnaíba - SP

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula referida, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, refletindo a situação jurídica atualizada do imóvel com respeito à propriedade, direitos, ônus reais, restrições e a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição, extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. O Município de Santana de Parnaíba pertenceu ao Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, nos seguintes períodos: Primeiro Registro de imóveis de 27/01/1885 a 23/12/1912; Segundo Registro de Imóveis de 24/12/1912 a 25/12/1927; Quinto Registro de Imóveis de 26/12/1927 a 09/08/1931; novamente ao Segundo Registro de Imóveis de 10/08/1931 a 14/05/1939; Oitavo Registro de Imóveis da Capital no período de 15/05/1939 a 07/12/1964; Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, no período de 08/12/1964 a 01/11/2023 e atualmente a partir de 03/11/2023, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

Santana de Parnaíba/SP, segunda-feira, 18 de agosto de 2025.

assinado digitalmente
- Escrevente Autorizado

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 16434333C3000000010252025I
Protocolo: 15226

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9UFW-V5ZFY-4FWM5-Y5GDW>