



Valide aqui
este documento

Protocolo: 435314 - CNM: 119909.2.0157383-20 - Pág.: 1 de 4

CNM: 119909.2.0157383-20

MATRÍCULA Nº

157.383

Data

27 de julho de 2022

FLS

01

Oficial

IMÓVEL

Apartamento nº 05, localizado no pavimento térreo do Bloco "B", integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JANAINA** (em construção), à Rua Futura Rua (B da Balsa), nº 420, Bairro da Balsa, em Americana, possuindo área privativa de 49,22m², área de uso comum de divisão proporcional de 24,2111808m², área total de 73,4311808m²; e o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada que mede 11,50m²; correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,003225, descrito na matrícula nº 129.942, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 05, a incorporação imobiliária do referido condomínio.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL

19.1000.0110.0000 - Prefeitura Municipal de Americana-SP.

PROPRIETÁRIA

BALSAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.123.086/0001-69, com sede na Rua 26, nº 357, Centro, em Barretos-SP, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35230604152.

REGISTRO ANTERIOR

Registro nº 05, da Matrícula nº 129.942, desta Serventia, datado de 17/08/2021.

O escrevente autorizado, (Everthon Scagnolato).

O Escrevente Substituto, (Mario Cesar Bueno).

Selo Digital: 119909311PN000316828FT22Z

AV. 01

(Prenotação nº 381.800 de 14/07/2022)

Americana, 27 de julho de 2022.

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**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, criada pelo Decreto-Lei Federal nº 759/1969, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pela proprietária e devedora Balsas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, já qualificada, no valor de R\$41.943.636,00, para a construção do "Condomínio Residencial Janaina", conforme Instrumento Particular datado de 29/04/2022, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, registrado sob nº 09, na matrícula anterior nº 129.942, desta Serventia.

Selo Digital: 119909331VM000316829HH225

O escrevente autorizado (Everthon Scagnolato).

AV. 02

(Prenotação nº 388.136 de 22/12/2022)

Americana, 03 de janeiro de 2023.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a esta averbação para constar 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, conforme AV.115 procedida na matrícula nº 129.942, desta Serventia.

Selo Digital: 119909331NS004044909EQ230

continua no verso

M.129.942/AP.05/BL.B

https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVHDC/SKQHT-8FBQT-B7E24

157.383

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Buntli

Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



República Federativa do Brasil

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



Valide aqui
este documento

Protocolo: 435314 - CNM: 119909.2.0157383-20 - Pág.: 2 de 4

CNM: 119909.2.0157383-20

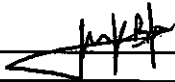
MATRÍCULA Nº

157.383

FLS

01

VERSO

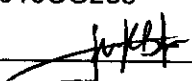
O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

R. 03 / VENDA E COMPRA

(Prenotação nº 388.136 de 22/12/2022)

Americana, 03 de janeiro de 2023.

Pelo Instrumento Particular de 06/12/2022, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 14.118/2021 (na qual consta Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº 704A.2EA2.5CC1.4E38, expedida em 19/05/2022, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil), BALSAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$18.678,94, a: 1) DIEGO APARECIDO DA SILVA**, brasileiro, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, solteiro, nascido em 26/06/1987, RG/SSP/SP nº 45.521.005-6, CPF/MF nº 363.057.338-05, residente e domiciliado na Rua Urandi, nº 503, Jd Laranjeiras, em Santa Barbara D Oeste-SP; e, **2) RAFAEL APARECIDO DA SILVA**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, solteiro, nascido em 12/12/2003, RG/SSP/SP nº 641163988, CPF/MF nº 505.096.218-80, residente e domiciliado na Rua Urandi, nº 503, Jd Laranjeiras, em Santa Barbara D Oeste-SP. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$212.000,00, integralizado da seguinte forma: Valor dos recursos próprios: R\$53.785,32; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$827,60; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$2.913,00; e, Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$154.474,08. Foi apresentada a Certidão de Isenção - Tributo/Imposto - ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Americana-SP, microfilmada sob nº 387.739, nesta Serventia. Selo Digital: 1199093210000404491000233

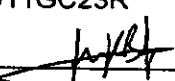
O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

R. 04 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(Prenotação nº 388.136 de 22/12/2022)

Americana, 03 de janeiro de 2023.

Pelo Instrumento Particular de 06/12/2022, na forma da Lei 9.514/97, **Diego Aparecido da Silva; e, Rafael Aparecido da Silva**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, criada pelo Decreto-Lei Federal nº 759/1969, para a garantia da importância de **R\$154.474,08**, a ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 10/01/2023, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições. Selo Digital: 119909321YB004044911GC23R

O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 05

(Prenotação nº 425.256 de 08/05/2025)

Americana, 05 de junho de 2025.

AVERBAÇÃO DE VIA PÚBLICA. Da averbação nº 310, da matrícula nº 129.942, consta que a Rua Futura Rua (B. da Balsa), atualmente denomina-se **RUA JOSÉ ANTÔNIO RODRIGUES "ZÉ PULGA"**, conforme Certidão Municipal nº. 269/2025, expedida em 20/05/2025.

Selo Digital: 1199093E1RT004258186AI25F

continua na ficha nº 02



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA


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: 435314 - CNM: 119909.2.0157383-20 - Pág.: 3 de 4

CNM: 119909.2.0157383-20

Data	05 de junho de 2025	FLS
Oficial		02

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0157383-20

O escrevente autorizado, (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 06
(Prenotação nº 425.256 de 08/05/2025)

Americana, 05 de junho de 2025.

AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA E CADASTRO DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que em virtude de haver sido averbada a construção do "Condomínio Residencial Janaina", e, Instituído e Especificado o referido empreendimento (AV.312 e R.313 da matrícula anterior nº 129.942), esta ficha passa a constituir a **matrícula nº 157.383**, referindo-se à unidade autônoma identificada na abertura desta, já concluída, a qual encontra-se cadastrada na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº "19.1000.0110.0067", conforme Instrumento Particular datado de 14/05/2025 e certidão de valor venal 2025.
Selo Digital: 119909331AT004258187HS257

O escrevente autorizado, (Isaac Xavier Barros Junior).

R.07 / 157.383 / ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA
(Prenotação nº 425.256 de 08/05/2025)

Americana, 05 de junho de 2025.

Pelo Requerimento datado de 14/05/2025, 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\$112.876,35.
Selo Digital: 119909321SQ004258983FM25H

O escrevente autorizado, (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 08 / 157.383
(Prenotação nº 435.314 de 05/12/2025)

Americana, 17 de março de 2026.

AVERBAÇÃO DE CEP DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui o **Código de Endereçamento Postal (CEP): 13470-768**; conforme certidão cadastral 2026.
Selo Digital: 1199093E1UF004332064RW26T

A escrevente autorizada, (Gabriela Duarte da Costa).

AV. 09 / 157.383
(Prenotação nº 435.314 de 05/12/2025)

Americana, 17 de março 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 435.314 em 05/12/2025 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 16/01/2026, por esta Serventia; requerimento datado de 05/03/2026, pela Caixa Econômica Federal, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R\$5.547,58 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$221.903,30, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R.04, criada pelo Decreto-Lei Federal nº 759/1969.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVHGDG-SKQHT-8FBQT-B7E24/JLA-CNM>

119909.2.0157383-20

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Burity

Oficial Delegado

**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA**

ESTADO DE SÃO PAULO



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

Protocolo: 435314 - CNM: 119909.2.0157383-20 - Pág.: 4 de 4

CNM: 119909.2.0157383-20

FLS

02

VERSO

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM

119909.2.0157383-20

Selo Digital: 119909331FQ004332065KG261

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

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0157383-20, 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 na comarca de Nova Odessa, a contemplar informação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 19 de março de 2026, às 14:27 hs.

ASSINADA DIGITALMENTE

O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



1199093C3RL004332066MN26E

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 435314

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



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Gabriela Duarte da Costa
Oficial Delegado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JWHDG-SKQHT-8FBQT-B7E24>

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