



Valide aqui
este documento

Protocolo: 435312 - CNM: 119909.2.0157601-45 - Pág.: 1 de 4

CNM: 119909.2.0157601-45

MATRÍCULA Nº

157.601

Data

27 de julho de 2022

FLS

01

Oficial

IMÓVEL

Apartamento nº 42, localizado no 4º pavimento do Bloco "E", 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 47,63m², área de uso comum de divisão proporcional de 23,4290633m², área total de 71,0590633m²; 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 0,003121, descrito na matrícula nº 129.942, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 05, a incorporação imobiliária do referido condomínio.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL

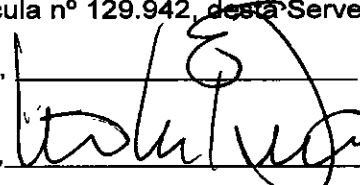
19.1000.0110.0000 - Prefeitura Municipal de Americana-SP.

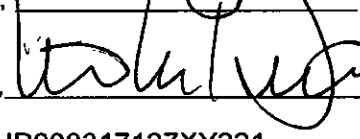
PROPRIETÁRIA

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).

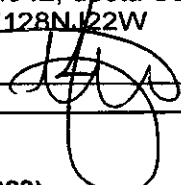
Selo Digital: 119909311HP000317127XY221

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: 119909331PB000317128N122W

A escrevente autorizada,  (Luiza Maria Marchi).

AV. 02

(Prenotação nº 394.333 de 02/06/2023)

Americana, 21 de junho 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.168 procedida na matrícula nº 129.942, desta Serventia.
Selo Digital: 119909331QU004081419DD23C

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A4G3P-7EVJL-DJUG5-GGLTL2IBLE>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Burioli
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





Valide aqui
este documento

Protocolo: 435312 - CNM: 119909.2.0157601-45 - Pág.: 2 de 4

CNM: 119909.2.0157601-45

MATRÍCULA Nº

157.601

FLS

01

VERSO



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Carla Roberto Bratti
Oficial Delegado

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

O escrevente autorizado, [Assinatura] (Isaac Xavier Barros Junior).

R. 03 / VENDA E COMPRA

Prenotação nº 394.333 de 02/06/2023)

Americana, 21 de junho de 2023.

Pelo Instrumento Particular de 19/05/2023, na forma da Lei nº 4.380/64 e MPV nº 1.162/2023, **BALSAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$18.075,53, a FRANCISCO GONÇALVES PINHEIRO**, brasileiro, trabalhador de construção civil, divorciado, RG/SSP/MA nº 0470808520132, CPF/MF nº 808.026.133-49, residente e domiciliado na Rua Lidia Halabi, nº 58, Parque Gramado, em Americana-SP. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$237.000,00, integralizado da seguinte forma: Valor dos recursos próprios: R\$59.460,56; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.730,00; Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$162.809,44; Valor da subvenção FPHIS: R\$13.000,00. Foi apresentada a Certidão de Isenção - Tributo/Imposto - ITBI, expedida em 30/05/2023, pela Prefeitura Municipal de Americana-SP. Selo Digital: 119909321SE004081420RV23S

O escrevente autorizado, [Assinatura] (Isaac Xavier Barros Junior).

R. 04 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Prenotação nº 394.333 de 02/06/2023)

Americana, 21 de junho de 2023.

Pelo Instrumento Particular de 19/05/2023, na forma da Lei 9.514/97, **Francisco Gonçalves Pinheiro**, já qualificado, **alienou 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\$162.809,44**, a ser paga em 334 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 20/06/2023, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições. Selo Digital: 119909321GF004081421BL23E

O escrevente autorizado, [Assinatura] (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: 1199093E1WS004258482RG25W

O escrevente autorizado [Assinatura] (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
continua na ficha nº 02



Valide aqui
este documento

Protocolo: 435312 - CNM: 119909.2.0157601-45 - Pág.: 3 de 4

CNM: 119909.2.0157601-45

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/A4G3P-7EVJL-DJUG5-GGLT-LICULA-CNM>

119909.2.0157601-45

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Buriti

Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



Data 05 de junho de 2025 FLS 02
Oficial [Assinatura]

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0157601-45

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 157.601**, referindo-se à unidade autônoma identificada na abertura desta, já concluída, a qual encontra-se cadastrada na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº "19.1000.0110.0285", conforme Instrumento Particular datado de 14/05/2025 e certidão de valor venal 2025.
Selo Digital: 119909331HO004258483JP254

O escrevente autorizado [Assinatura] (Isaac Xavier Barros Junior).

R.07 / 157.601 / 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\$109.230,00.
Selo Digital: 119909321JQ004259622WB25I

O escrevente autorizado, [Assinatura] (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 08 / 157.601
(Prenotação nº 435.312 de 05/12/2025)

Americana, 10 de junho 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: 1199093E1UN004352741PC26I

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

AV. 09 / 157.601
(Prenotação nº 435.312 de 05/12/2025)

Americana, 10 de junho de 2026.

AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA. Procede-se a esta averbação, conforme processo de intimação de devedor fiduciante, prenotado sob nº 435.312 em 05/12/2025 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 12/03/2026, por esta Serventia; requerimento datado de 19/05/2026, pela Caixa Econômica Federal, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R\$6.196,27 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, cujo valor da transação foi de R\$247.850,82, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R. 04, criada pelo Decreto-Lei Federal nº 759/1969.
Selo Digital: 119909331DX004352742QQ26X

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

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: 435312 - CNM: 119909.2.0157601-45 - Pág.: 4 de 4

MATRÍCULA Nº

FLS

VERSO

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0157601-45, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 8.015/73, 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 on a 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, 12 de junho de 2026, às 12:27 hs.

ASSINADA DIGITALMENTE

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



1199093C3HA004352743MN260

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 435312

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

Carla Roberta Bruni
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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A4G3P-7EVJL-DJUG5-GGLTL>

onr