



Valide aqui este documento

Protocolo: 433235 - CNM: 119909.2.0157617-94 - Pág.: 1 de 4

CNM: 119909.2.0157617-94

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4KN6R-RW3VQ-HF9DS-JUPNH

LIBRE

157.617

Código CNS: 11990-9
Carla Roberto Barreira
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



MATRÍCULA Nº

157.617

Data

27 de julho de 2022

FLS

01

Oficial

IMÓVEL

Apartamento nº 62, localizado no 6º 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, [assinatura] (Everthon Scagnolato).

O Escrevente Substituto, [assinatura] (Mario Cesar Bueno).

Selo Digital: 119909311AO000317287SV22J

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: 119909331BK000317288DS220

A escrevente autorizada [assinatura] (Luiza Maria Marchi).

AV. 02

(Prenotação nº 414.797 de 03/09/2024)

Americana, 17 de setembro de 2024.

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.290** procedida na matrícula nº **129.942**, desta Serventia.

Selo Digital: 1199093E1TC004199469AC24P

continua no verso

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: 433235 - CNM: 119909.2.0157617-94 - Pág.: 2 de 4

CNM: 119909.2.0157617-94

MATRÍCULA Nº

157.617

FLS 01 VERSO

A escrevente autorizada, Flávia Chiqueto (Flávia Chiqueto).

R. 03 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 414.797 de 03/09/2024)

Americana, 17 de setembro de 2024.

Pelo Instrumento Particular de 12/08/2024, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 14.620/23, BALSAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$18.075,53, a WAGNER APARECIDO VIEIRA**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de carga, solteiro, nascido em 05/06/1978, RG/SSP/SP nº 34691148, CPF/MF nº 297.947.708-76, residente e domiciliado na Rua Monaco, nº 40, Jardim Europa II, em Santa Barbara D'Oeste-SP. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$280.000,00, integralizado da seguinte forma: Valor dos recursos próprios: R\$65.000,00; e, Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$215.000,00. Foram apresentadas Foram apresentadas a Certidão de Isenção - Tributo/Imposto - ITBI, expedida em 05/08/2024, com anuência da Prefeitura Municipal de Americana-SP; e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle nº 4BF4.4FE4.F524.5F46, emitida em 28/08/2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Selo Digital: 119909321GS004199470JC24W

A escrevente autorizada, Flávia Chiqueto (Flávia Chiqueto).

R. 04 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(Prenotação nº 414.797 de 03/09/2024)

Americana, 17 de setembro de 2024.

Pelo Instrumento Particular de 12/08/2024, na forma da Lei 9.514/97, **Wagner Aparecido Vieira**, 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\$215.000,00**, a ser paga em 399 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 10/09/2024, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições. Selo Digital: 119909321ME004199471PK248

A escrevente autorizada, Flávia Chiqueto (Flávia Chiqueto).

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: 1199093E1FF004258642JF25I

O escrevente autorizado Isaac Xavier Barros Junior (Isaac Xavier Barros Junior).

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

Americana, 05 de junho de 2025.
continua na ficha nº 02



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Carla Roberto Brunetti
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



ridigital



Valide aqui este documento

Protocolo: 433235 - CNM: 119909.2.0157617-94 - Pág.: 3 de 4

CNM: 119909.2.0157617-94

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4KN6R-RW3VQ-HF9DS-JUPNHILA-CNM>

119909.2.0157617-94

Código CNS: 11990-9

Roberto Bruniti

Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



| | | | |
|---------|---------------------|-----|----|
| Data | 05 de junho de 2025 | FLS | 02 |
| Oficial | <i>[Assinatura]</i> | | |

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0157617-94

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 157.617**, referindo-se à unidade autônoma identificada na abertura desta, já concluída, a qual encontra-se cadastrada na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº "19.1000.0110.0301", conforme Instrumento Particular datado de 14/05/2025 e certidão de valor venal 2025.
Selo Digital: 119909331DG004258643BN25W

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

R.07 / 157.617 / 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: 119909321PR004259670IC25G

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

AV. 08 / 157.617
(Prenotação nº 433.235 de 24/10/2025)

Americana, 13 de fevereiro 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: 1199093E1AT004325174MX26J

A escrevente autorizada *[Assinatura]* (Gabriela Duarte da Costa).

AV. 09 / 157.617
(Prenotação nº 433.235 de 24/10/2025)

Americana, 13 de fevereiro 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 433.235 em 24/10/2025 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 19/12/2025, por esta Serventia; requerimento datado de 02/02/2026, pela Caixa Econômica Federal, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R\$7.164,41 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, cujo valor da consolidação é de R\$286.576,28 e a base de cálculo para o recolhimento do ITBI é de R\$286.576,27, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R.04, criada pelo Decreto-Lei Federal nº 759/1969.

Selo Digital: 119909331MR004325175HT26T

A escrevente autorizada *[Assinatura]* (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: 433235 - CNM: 119909.2.0157617-94 - Pág.: 4 de 4

MATRÍCULA Nº

FLS

VERSO

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0157617-94, 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 na 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, 19 de fevereiro de 2026, às 14:14 hs.

ASSINADA DIGITALMENTE

O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site:

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



1199093C3ID004325176MM262

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 433235

| 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

Roberto Brant
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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4KN6R-RW3VQ-HF9DS-JUPNH>