



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0020304-72



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL

Santa Fé do Sul, 6ª Feira, 24 de Agosto de 2.007.

(LIVRO 02) MATRÍCULA Nº. 20.304.- (Fls. 20.304-)

Histórico

Vide,

DENOMINAÇÃO: - Lote nº 08-09-B (oito-nove-B) da Quadra 05 (cinco).-

LOCALIZAÇÃO: - Rua das Hortências - lado par - "JARDIM ALVORADA".-

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): - Santa Fé do Sul - SP.-

CARACTERÍSTICOS: - Imóvel urbano medindo 11,00 m. (onze metros) na frente e nos fundos, por 46,00 m. (quarenta e seis metros) laterais, confrontando-se pela frente com a Rua das Hortências; de um lado, na sua direita de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta-se com o lote nº 08-A (oito-A); de outro lado, na sua esquerda, confronta-se com o lote nº 10 (dez); e finalmente nos fundos, com o lote nº 11 (onze) e 12 (doze), todos da mesma quadra, perfazendo uma área total de 506,00 m2. (quinhentos e seis metros) quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 5819/00, distante aproximadamente a 41,00 metros da curva da esquina da Rua das Hortências com a Rua 05 (cinco)./-

PROPRIETÁRIOS:- **WALDEMAR BUZON**, portador da cédula de identidade RG. nº 5.505.597-SSP/SP., e inscrito no CPF/MF. sob nº 161.043.668-72, comerciante, e sua esposa **ANA TRAVENSOLO BUZON**, portadora da cédula de identidade RG. nº 7.928.268-4-SSP/SP., e inscrito no CPF/MF. sob nº 221.037.588-62, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Dez, 661, nesta cidade de Santa Fé do Sul (SP)./-

REGISTRO ANTERIOR: R. 01 da Ms. 18.199 e 18.200, de 26 de maio de 2003, desta Serventia./-

A Delegada Substituta,

(LÚCIA GARCIA).

AV. 01/20.304 - Santa Fé do Sul, 24 de Agosto de 2.007./-

Procedo a presente averbação, nos termos do requerimento datado de 03 de março

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A5TY-8HLD7-BT88W-UGZ6Z>



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0020304-72

Continuação do anverso

de 2006, devidamente assinado pelos proprietários atrás qualificados, para ficar constando que a presente matrícula foi aberta em virtude de unificação dos imóveis objetos das matrículas nºs 18.199 e 18.200, deste registro, nos termos do artigo 234 da Lei nº 6.015/73 de Registros Públicos, cujas matrículas foram encerradas./-

A Delegada Substituta,

- (LÚCIA GARCIA) -

R. 02/20.304 - Santa Fé do Sul, 24 de Agosto de 2.004./-

Por escritura pública de venda e compra, de 03 de março de 2006, lavrada no Único Tabelionato de Notas desta cidade, livro 147, páginas 279/282, os proprietários "WALDEMAR BUZON" e sua esposa "ANA TRAVENSOLO BUZON", atrás qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, à "ANTONIO BALSANELLI", portador da cédula de identidade RG. nº 6.046.094-SSP/SP., e inscrito no CPF/MF. sob nº 735.068.938-15, brasileiro, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com "MARIA INES BALSANELLI", portadora da cédula de identidade RG. nº 19.239.983-4-SSP/SP., e inscrita no CPF/MF. sob nº 171.114.138-06, brasileira, do lar, residentes e domiciliados, na Rua Dr. José Martins, 182, Butantã, São Paulo - Capital, pelo valor de R\$-19.000,00 (dezenove mil reais), sem condições./-

A Delegada Substituta,

- (LÚCIA GARCIA) -

R.03/20.304 - Santa Fé do Sul - SP, 04 de Outubro de 2010. - Pela Cédula Rural Hipotecária nº 0159107.2010.0142363, emitida em 27 de setembro de 2010, devidamente legalizada e arquivada nesta serventia, os proprietários ANTONIO BALSANELLI e sua esposa "MARIA INEZ BALSANELLI", atrás qualificados, hipotecaram em primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, a favor do **HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO**, com sede em Curitiba-PR, CNPJ/MF nº 01.701.201/0001-89, agência desta cidade, para garantir empréstimo no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento para o dia **14 DE NOVEMBRO DE 2.012**, que serão pagos conforme consta da cédula. A presente cédula foi também hoje registrada nesta serventia sob nº **13.289**, do Livro nº 3, de Registro Auxiliar. - Demais condições constantes da cédula. - (Protocolo nº 87.661, de 27/09/2010).

A Delegada Substituta,

- (LÚCIA GARCIA) -

"AV.04/20.304" - Em 05 de Setembro de 2018 - Prenotação nº 117.465 de 27 de Agosto de 2018 - (CANCELAMENTO: HIPOTECA) - Procedeu-se a presente, nos termos do Instrumento Particular datado de 20 de Novembro de 2012, expedido pela **HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO**, já qualificado, devidamente assinado e com a firma reconhecida, digitalizado nesta Serventia, para constar que fica **CANCELADO** o R.03 em virtude da autorização do banco credor. Eu, _____ (Tatiane de França Vieira) Escrevente, formulei e digitei; e Eu, _____ (João Alberto de Oliveira Góis), Oficial Titular, conferi e subscrevo.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A5TY-8HLD7-BT88W-UGZ6Z>



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0020304-72



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

M. 20.304

Ficha 02

R.05/20.304 - Em 11 de outubro de 2018. - **Prenotação nº 117.875, de 04 de outubro de 2018. - (HIPOTECA CEDULAR: CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA)**. - Pela Cédula Rural Hipotecária nº 40/02632-9, emitida em 03 de outubro de 2018, devidamente legalizada e arquivada nesta Serventia, o proprietário **ANTONIO BALSANELLI** com a anuência de sua mulher **MARIA INES BALSANELLI**, anteriormente qualificados, **hipotecaram em PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta Matrícula, a favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência desta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0666-13, para garantir empréstimo no valor de R\$65.499,45 (sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e nove reais e quarenta e cinco centavos), com juros à taxa efetiva de 6 (seis) pontos percentuais ao ano, pagável na praça de emissão, com vencimento estipulado para 02 de outubro de 2019, o valor correspondente ao saldo devedor do ciclo financiado, referido na Cláusula Orçamento de Aplicação de Crédito, acrescido dos encargos financeiros pactuados. A presente cédula foi hoje também registrada nesta serventia sob nº 15.994 do Livro nº 3, de Registro Auxiliar. Demais condições constantes do título. Eu, Alana Francielli Aídar Moniz Dal Ri, 4ª Substituta, formulei e digitei; e Eu, João Alberto De Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. Lucas Emanuel 2º Oficial Substituto

"AV.06/M.20.304". Em 12 de Setembro de 2019. **Prenotação nº 121.053, de 05 de Setembro de 2019. (ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO)** - Proceda-se a presente, nos termos do requerimento, mencionado no "AV.07", e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia, para constar que os proprietários **ANTONIO BALSANELLI**, e sua esposa **MARIA INES BALSANELLI**, já qualificados, residem na Rua Das Hortências, nº 205, Jardim Alvorada, em Santa Fé do Sul/SP. Eu, Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A0000009164519F)

"AV.07/M.20.304". Em 12 de Setembro de 2019. **Prenotação nº 121.053, de 05 de Setembro de 2019. (ACESSÃO: CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO RESIDENCIAL)** - Proceda-se a presente, nos termos do Requerimento, datado de 04 de Setembro de 2019, com firma reconhecida do proprietário, juntamente com Alvará de Licença para Construção nº 1V-029/2006, Carta de Habitação nº 2E-410/2013, Processo nº 2E-075/2013 e Certidão nº 2K-291/2019 todos expedidos pela Municipalidade de Santa Fé do Sul/SP, e Certidão Negativa de Débitos nº 001972019-88888614, CEI nº 60.027.64614/60, relativos às Contribuições Previdenciárias, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, documentos estes que ficam digitalizados nesta Serventia, para constar a construção de um **PRÉDIO RESIDENCIAL**, sobre o imóvel aqui matriculado, construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, coberto com telhas cerâmicas tipo romana e laje pré-fabricada, contendo as seguintes dependências: 02 (duas) salas, 01 (uma) cozinha/copa, 04 (quatro) banheiros, 03 (três) dormitórios, 01 (um) closet, 01 (um) escritório, 02 (duas) varandas, 01 (uma) lavanderia e 01 (uma) garagem, **perfazendo uma área total construída de 280,26** (duzentos e oitenta metros e vinte e seis centímetros quadrados), o qual tomou o número 205, Rua das Hortências, Jardim Alvorada, Santa Fé do Sul. O valor

Continua no verso.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A5TY-8HLD7-BT88W-UGZ6Z>



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0020304-72



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Continuação do anverso

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

despendido conforme declaração na referida construção foi de **R\$ 530.397,66** (quinhentos e trinta mil e trezentos e noventa e sete reais e sessenta e seis centavos). Eu, Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A000009164419H)

"AV.08/M.20.304". Em 13 de Setembro de 2022. (Prenotação nº 133.305, de 19 de agosto de 2022) - **QUALIFICAÇÃO: NIRE** - Extrai-se da Ficha Cadastral Simplificada da Junta Comercial do Estado de São Paulo, emitida em 06 de setembro de 2022, sob número de autenticidade 178435945, para constar que o credor: **BANCO DO BRASIL S.A.**, já qualificado, está inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o **NIRE nº 53300000638**. Eu, Christiano Rodrigo dos Santos Oliveira, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A0000013405322F)

"AV.09/M.20.304". Em 13 de Setembro de 2022. (Prenotação nº 133.305, de 19 de agosto de 2022) - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA CECULAR** - Proceda-se a presente, nos termos do Instrumento Particular de Baixa de Registro, de 19 de agosto de 2022, expedido pelo credor: **BANCO DO BRASIL S.A.**, já qualificado, para constar o cancelamento do **R.05/20.304**, em virtude da autorização do credor, em face da quitação da dívida. Eu, Christiano Rodrigo dos Santos Oliveira, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A0000013405222H)

"R.10/M.20.304". Em 13 de Outubro de 2022. (Prenotação nº 133.831, de 26 de Setembro de 2022) - **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Pela Cédula de Crédito Bancário Pessoal - Alienação de Bens e Imóveis, Contrato nº 9114424, de 22 de setembro de 2022, os proprietários e devedores fiduciantes **ANTONIO BALSANELLI** e seu cônjuge **MARIA INES BALSANELLI**, já qualificados, alienaram ao credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, inscrito na JUCESP sob NIRE nº 35.300.027.795, com sede no núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, em Osasco/SP, em caráter fiduciário, o imóvel desta Matrícula, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel, pelo valor da dívida de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), que será pago no prazo de 99 (noventa e nove) meses, através de parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação na data da assinatura, ou seja, 22 de setembro de 2022, no valor de **R\$ 4.767,76** (quatro mil, setecentos e sessenta e sete reais e setenta e seis centavos), e encargo mensal no valor de **R\$ 5.418,32** (cinco mil, quatrocentos e dezoito reais e trinta e dois centavos), incluindo principal, seguros e demais obrigações, com a taxa de juros nominal e efetiva:
Continua na Ficha nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A5TY-8HLD7-BT88W-UGZ6Z>

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



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

(Anexo ao art. 12, § 1º, da Lei 6.015/73)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0020304-72



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

M. 20.304

Ficha 3

16,5199% a.a. e 17,8299% a.a.; pelo Sistema de Amortização: "SAC"; e, com as demais condições constantes do título, tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9514/97, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)** para os efeitos do artigo 24, VI da supracitada Lei. Eu, Christiano R. dos Santos Oliveira, Escrevente, formulei e digitei; e, Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A0000013509222E)

Alana Francieli Aida Moniz Delfino
2ª Substituta do Oficial
CPF 406.551.588-20

"AV.11/M.20.304". Em 05 de Agosto de 2026. (Prenotação nº 152.021, de 27 de março de 2026) - **CADASTRO DE CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL** - Extrai-se do comprovante emitido pelo site oficial dos Correios, pesquisado em 27 de março de 2026, relativo ao código postal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no CEP sob o nº 15775-762. Eu, Adriano Rodrigo Blanco dos Santos, 2º Substituto do Oficial, formulei e digitei; e, Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial de Registro, conferi e subscrevo. (Selo digital nº 1197193E10B00000001020263).

Adriano Rodrigo Blanco dos Santos
2º Substituto do Oficial de Registro
CPF 406.551.588-20

"AV.12/M.20.304". Em 05 de Agosto de 2026. (Prenotação nº 152.021, de 27 de março de 2026) - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A Requerimento do credor fiduciário, de 22 de junho de 2026, instruído com prova da intimação e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, **que resultou no inadimplemento dos devedores fiduciários ANTONIO BALSANELLI e seu cônjuge MARIA INES BALSANELLI**, já qualificados, **averba-se a CONSOLIDAÇÃO da propriedade** do imóvel desta Matrícula na pessoa do credor fiduciário, **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, pelo valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e avaliação fiscal de R\$ 397.735,73 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e trinta e cinco reais e setenta e três centavos). Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta Matrícula deverá haver tentativa de venda dele em públicos leilões. Eu, Adriano Rodrigo Blanco dos Santos, 2º Substituto do Oficial, digitei; e, Eu, João Alberto De Oliveira Góis, Oficial de Registro, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310B00000001019268).

Adriano Rodrigo Blanco dos Santos
2º Substituto do Oficial de Registro
CPF 406.551.588-20

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A5TY-8HLD7-BT88W-UGZ6Z>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A5TY-8HLD7-BT88W-UGZ6Z>

CERTIDÃO - Pedido: 152021		CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 20304, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.		Emolumentos 45,88 Estado 13,04 Sec. Fazenda 8,92 Registro Civil 2,41 Trib. Justiça 3,15 Ministério Público 2,20 Imposto Municipal 2,29 TOTAL 77,89
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:	
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.		(ASSINATURA DIGITAL) MARIANA CAMILA DA SILVA INACIO ESCREVENTE
Santa Fé do Sul, 05 de agosto de 2026		



SELO DIGITAL

1197193C30B00000001021263

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