

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº

99.531

MATRÍCULA Nº

99.531

FICHA

01

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 804** da **Torre 04** do Condomínio "**PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS**", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Vicente Paschoal, nº 310, no loteamento Jardim dos Manacás.

ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL: área privativa: 52,70m²; área de uso comum 52,6458m²; área real total: 105,3458m², fração ideal no terreno e nas áreas comuns: 0,002313205, com direito a uma (1) vaga de estacionamento descoberta.

PROPRIETÁRIA: **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA**, CNPJ nº 39.903.960/0001-05, NIRE 35236598006, com sede em Hortolândia-SP, na Rua José Joaquim Macedo, nº 54, Jardim Santa Clara do Lago I.

REGISTRO ANTERIOR: Registros nº 01 das matrículas nºs 76.341, 76.342, 76.343 e 76.344, datados de 22/04/2021 e incorporação registrada sob nº 01 da matrícula 86.607 em 07/07/2022, todos deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 09 de setembro de 2022. Protocolado sob o nº 262.119 em 29/08/2022. Selo digital: 120394311DY000231576BB229

NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 86.607 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.

  
Carlos Alberto Modesto  
Escritor Autorizado  
Valdeir Martins  
Escritor Autorizado

AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 12 de dezembro de 2022. Procede-se a esta averbação para constar que sobre a fração ideal de terreno e ao futuro apartamento desta ficha, recai **hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE - Contrato nº 1.7877.0192810-2, datado de 18 de agosto de 2022, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 68.361.028,25 (sessenta e oito milhões, trezentos e sessenta e um mil, vinte e oito reais e vinte e cinco centavos), destinado a construção do empreendimento denominado "Portal Jardim das Gardênias", composto por 9 torres (1 a 9). A referida hipoteca é garantida por 432 unidades do empreendimento, conforme registro nº 03 da matrícula nº 86.607. Protocolado sob nº 264.398 em 05/12/2022. Selo digital: 120394331PQ000246127LP22P

  
Edson Luís Domingues de Faria  
Escritor Autorizado  
Valdeir Martins  
Escritor Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de fevereiro de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1588733-9, datado de 04 de janeiro de 2023, averba-se o

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7KSKZ-82FU9-V9QT2-ENFCM>REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial DelegadoDr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.607: Apartamento 804 - Torre 04

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



Valide aqui  
este documento

Mat. 99531 - Pagina: 2/4 - PROT. 293410 - CNM 120394.2.0099531-43

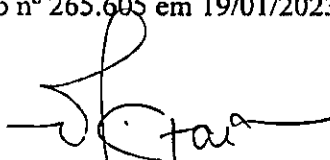
## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

|              |       |
|--------------|-------|
| MATRÍCULA Nº | FICHA |
| 99.531       | 01    |
|              | VERSO |

CNS 12.039-4

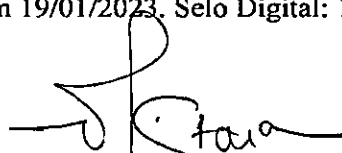
## REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 158.243,12. Protocolado sob nº 265.605 em 19/01/2023. Selo digital: 120394331EV000255352QI23G

  
Vinicius Alcaide Stara  
Escrivente Autorizado

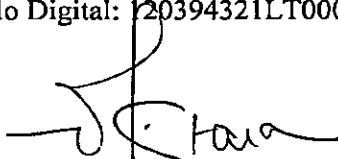
  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de fevereiro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1588733-9. **Data:** 04 de janeiro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 804 da Torre 04 do "Condomínio Portal Jardim das Gardênia's". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** ANDRÉ LUÍS VIEIRA, brasileiro, solteiro, nascido em 22/11/1983, motorista, RG/SP nº 42.288.566, CPF nº 313.410.338-99, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre Arthur Sampaio, nº 105, apto. 248, Conjunto Habitacional Roberto Romano. **Valor:** R\$ 42.562,97 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e sete centavos). **ITBI:** R\$ 42.562,97. Protocolado sob nº 265.605 em 19/01/2023. Selo Digital: 120394321SA000255353GN238

  
Vinicius Alcaide Stara  
Escrivente Autorizado

  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de fevereiro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** ANDRÉ LUÍS VIEIRA, já qualificado. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 174.952,56 (cento e setenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 265.650,00 (duzentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 78.047,44. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 174.952,56. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante em possuidor direto e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 265.605 em 19/01/2023. Selo Digital: 120394321LT000255354JN23Y

  
Vinicius Alcaide Stara  
Escrivente Autorizado

  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

Cont. fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7KSKZ-82FU9-V9QT2-ENFCM>  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**  
**Dr. Ricardo Romi Zanatta**  
Oficial Substituto  
**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

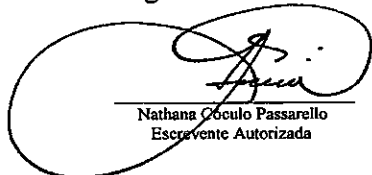
Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

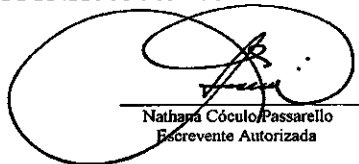
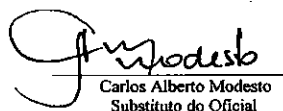


Valide aqui  
este documentoMATRÍCULA Nº  
**99.531****LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº  
**99.531**FICHA  
**02****CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

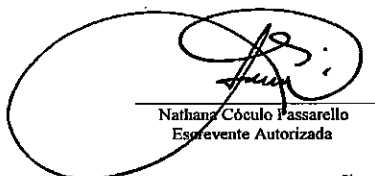
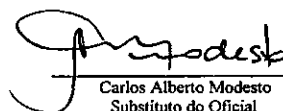
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do condomínio residencial denominado "PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS" e do registro de sua Instituição e Especificação, conforme averbação nº 05 e registro nº 07 da matrícula nº 86.607, esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 99.531**, referente ao **apartamento 804 da Torre 04**, já **concluído**, como dispõe o item 223.6 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, declarado pela incorporadora como sendo de padrão normal. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394311AW005889174OC25A e 120394331VT005889172YR251

  
Nathana Cóculo Passarelli  
Escrivente Autorizada  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

AV-06/99.531 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº: 15.07451.11.31.0001.04.032. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331NH005889175LM25A

  
Nathana Cóculo Passarelli  
Escrivente Autorizada  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

R-07/99.531- ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da Incorporadora BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, CNPJ. 39.903.960/0001-05, com sede na Avenida São Paulo, nº 291, Cidade Nova II, Santa Bárbara d'Oeste - SP, CEP 13454-065, instruído do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, datado de 28 de março de 2025, a **unidade autônoma** identificada pelo **apartamento nº 804, da Torre 04**, foi atribuída a **ANDRÉ LUÍS VIEIRA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 210.437,03 (duzentos e dez mil, quatrocentos e trinta e sete reais e três centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. O Município de Santa Bárbara d'Oeste, emitiu certidão datada de 27/03/2025, no processo protocolado sob nº 11.297/2025, atestando não haver valor de ITBI adicional a ser recolhido. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394321LV005889176FK25A

  
Nathana Cóculo Passarelli  
Escrivente Autorizada  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

AV-08/99.531 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de maio de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada neste ato por Daniele Fydryszewski Vilasfam, nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante, André Luís Vieira, já qualificado conforme demonstra o certificado de recebimento de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7KSKZ-82FU9-V9QT2-ENFCM>**Dr. Ricardo Romi Zanatta**  
Oficial Substituto**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado**Matrícula nº 86.607: Apartamento 804 - Torre 04****REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP**Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Valide aqui  
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

99.531

FICHA

02

VERSO

intimação, datado de 02 de fevereiro de 2026, ora apensos ao procedimento de execução extrajudicial, e, assim tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **averba-se a consolidação da propriedade em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 04 desta. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico e remetido por intermédio da Plataforma RI Digital, no submódulo Intimações - SEIC, anexo ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, recepcionado sob nº IN01508243C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 277.932,63. Protocolado sob nº 293.410 em 16/12/2025. Selo Digital: 120394331CW005983239RP263

  
Larissa Bertholacci  
Escritor Autorizada

  
Valdeir Martins  
Escritor Autorizado

CERTIDÃO

Dr. Marco Antonio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, **CERTIFICA** que a presente cópia processada sob forma de documento eletrônico, extraída nos termos dos §§ 1º e 5º do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73 c/c Item 356, Capito XX do provimento CG nº 58/59, Tomo II, é reprodução autêntica da matrícula e possui o mesmo valor da original arquivada neste Registro de Imóveis. **CERTIFICO** finalmente que os registros e averbações de alienações, ônus reais e de existência de ação real ou pessoal e reipersecutória sobre o imóvel, estão noticiados na matrícula, conforme previsto em lei, e tem referência até o dia útil anterior à exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0099531-43

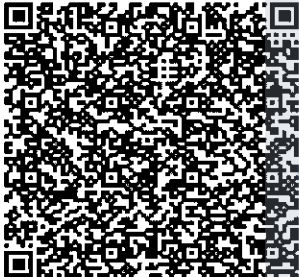
Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 8 de junho de 2026 - 08:54

1203943C3FY005983240NM262

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil  
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73

| Oficial | Estado | Sefaz | Reg. Civil | Tribunal | Enc. Municipal | Min. Público | Total |
|---------|--------|-------|------------|----------|----------------|--------------|-------|
| 44,20   | 12,56  | 8,60  | 2,33       | 3,03     | 2,21           | 2,12         | 75,05 |



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7KSKZ-82FU9-V9QT2-ENFCM>

**REGISTRO DE IMOVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**

**Dr. Ricardo Romi Zanatta**  
Oficial Substituto

**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado