

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

99.464

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

99.464

FICHA

01

CNS 12.039-4

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

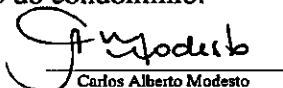
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 401 da Torre 03** do Condomínio "**PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS**", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Vicente Paschoal, nº 310, no loteamento Jardim dos Manacás.

ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL: área privativa: 52,70m²; área de uso comum 52,6459m²; área real total: 105,3459m², fração ideal no terreno e nas áreas comuns: 0,002313206, com direito a uma (1) vaga de estacionamento descoberta.

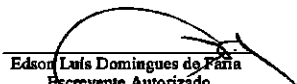
PROPRIETÁRIA: **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA**, CNPJ nº 39.903.960/0001-05, NIRE 35236598006, com sede em Hortolândia-SP, na Rua José Joaquim Macedo, nº 54, Jardim Santa Clara do Lago I.

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: 120394311KP000231404HD226

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
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente 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: 120394331JS000245955SM22K


Edson Luís Domingues do Faria
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de fevereiro de 2023. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, conforme Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1593814-6, datado de 18 de janeiro de 2023,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6U9-HLCHE-7TV7W-ZGX4B>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.607: Apartamento 401 - Torre 03

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



Valide aqui
este documento

Mat. 99464 - Pagina: 2/4 - PROT. 293775 - CNM 120394.2.0099464-50

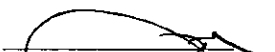
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

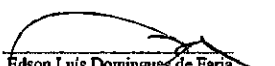
MATRÍCULA Nº	FICHA
99.464	01
	VERSO

averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base: R\$158.243,12. Protocolado sob nº 265.948 em 02/02/2023. Selo Digital: 120394331OQ000260207IG23D


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de fevereiro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1593814-6. **Data:** 18 de janeiro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 401 da Torre 03 do Condomínio "Portal Jardim das Gardênias". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** SHISVALDO NUNES DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, nascido em 08/07/1994, mecânico manutenção, RG/SP. 497654829, CPF. 429.318.248-95, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Maria Ferreira de Oliveira, 398, Jardim dos Cedros. **Valor:** R\$ 42.562,99 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e nove centavos). Base de cálculo do ITBI: R\$ 42.562,99. Protocolado sob nº 265.948 em 02/02/2023. Selo Digital: 120394321CH000260208UP23G


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de fevereiro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** SHISVALDO NUNES DOS SANTOS, já qualificado. **Credora:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, na cidade de Brasília/DF. **Dívida:** R\$ 140.621,97 (cento e quarenta mil, seiscentos e vinte e um reais e noventa e sete centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 258.300,00 (duzentos e cinquenta e oito mil e trezentos reais). **Financiamento:** R\$ 140.621,97. **Recursos próprios:** R\$ 101.308,03. **Recursos da conta vinculada de FGTS:** R\$ 928,00. **Desconto FGTS/União:** R\$ 15.442,00. **Valor de avaliação para fins de venda em público leilão:** R\$ 258.300,00 (duzentos e cinquenta e oito mil e trezentos reais). 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 265.948 em 02/02/2023. Selo Digital: 120394321OL000260209OC23I


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

Esta ficha passou a constituir-se em matrícula - item 223.6 das NSECGJESP e continua nas fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6U9-HLCHE-7TV7W-ZGX4B>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
99.464

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

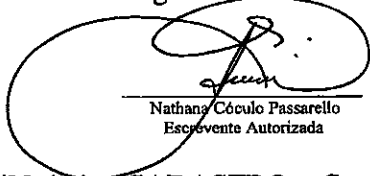
MATRÍCULA Nº
99.464

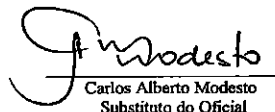
FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

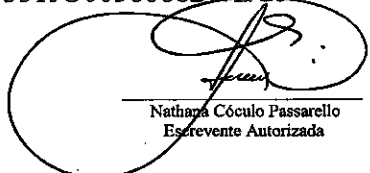
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

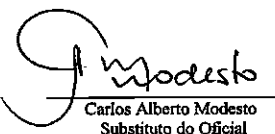
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do condomínio residencial denominado "PORTAL JARDIM 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 99.464**, referente ao **apartamento 401 da Torre 03, 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: 120394311NO005888826RX255 e 120394331NA005888824P125F


Nathana Cóculo Passarello
Escrivente Autorizada

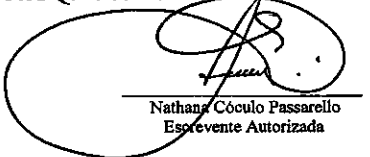

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

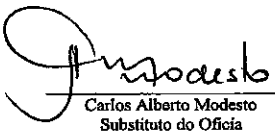
AV-06/99.464 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº: 15.07451.11.31.0001.03.013. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331JO005888827AE25P


Nathana Cóculo Passarello
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.464- 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 401, da Torre 03**, foi atribuída a **SHISVALDO NUNES DOS SANTOS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 215.737,01 (duzentos e quinze mil, setecentos e trinta e sete reais e um centavo), 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: 120394321QB005888828LJB25C


Nathana Cóculo Passarello
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV- 08/99.464 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 22 de maio de 2026. A requerimento da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada neste ato por Daniele Fydryszewski Vilasfam e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Shisvaldo Nunes dos Santos, já

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6U9-HLCHE-7TV7W-ZGX4B>
REGISTRO DE IMOVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Matrícula nº 86.607: Apartamento 401 - Torre 03



Valide aqui
este documento

Mat. 99464 - Pagina: 4/4 - PROT. 293775 - CNM 120394.2.0099464-50

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
99.464	02
	VERSO

qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação, datado de 26 de janeiro de 2026, ora apensos ao procedimento de execução extrajudicial. 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 n.º 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 n.º IN01515098C, valor base de cálculo do ITBI R\$ 270.242,78. Título Protocolado sob o n.º 293.775 em 06/01/2026. Selo digital: 120394331FX005983782FF26S


Carla Cordeiro Passarello Buriti
Escrivente Autorizada


Valdeir Martins
Escrivente 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 120394.2.0099464-50

Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 3 de junho de 2026 - 15:38

1203943C3LP005983783UE26O

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/WF6U9-HLCHE-7TV7W-ZGX4B>

Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar