

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
99.549**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA Nº

99.549

FICHA

01**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

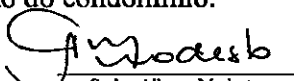
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 102 da Torre 05** do Condomínio "**PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS**", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Vicente Paschoal, nº 310, no loteamento Jardim dos Manacás.

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.

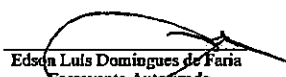
PROPRIETÁRIA: **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA**, CNPJ nº 39.903.960/0001-05, NIRE 35236598006, com sede em Hortolândia-SP, na Rua José Joaquim Macedo, nº 54, Jardim Santa Clara do Lago I.

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 nº 262.119 em 29/08/2022. Selo digital: 120394311BI000231235TY22C

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: 120394331YM000245737VD22E


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de julho 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 8.7877.1734357-3, datado de 10 de julho de 2023, averba-se o

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EZUX-4ZLFT-HWQAE-KJZG6>**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SP**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado**Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto**Matrícula nº 86.607: Apartamento 102 - Torre 05**Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento

Mat. 99549 - Pagina: 2/4 - PROT. 290158 - CNM 120394.2.0099549-86

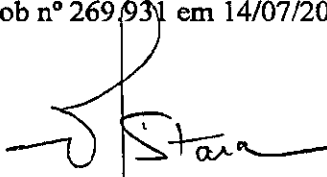
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

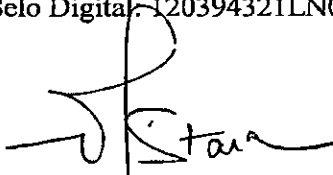
MATRÍCULA Nº	FICHA
99.549	01
	VERSO

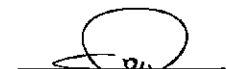
cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 158.243,12. Protocolado sob nº 269.931 em 14/07/2023. Selo Digital: 120394331WX000289360LR23T


Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

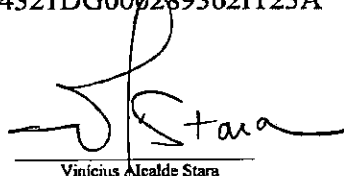

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de julho de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1734357-3. **Data:** 10 de julho de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 102 da Torre 05 do "Condomínio Portal Jardim das Gardêneas". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, , já qualificada. **Adquirente:** DOUGLAS DE OLIVEIRA FREITAS, brasileiro, solteiro, nascido em 14/04/1996, mecânico de manutenção montador preparador operador de máquinas e aparelhos de produtos industriais, RG/SP nº 57.810.393-X, CPF nº 072.444.465-35, residente e domiciliado em Americana-SP, na Rua Emiliano Perneta, nº 221, Antonio Zanaga II. **Valor:** R\$ 42.562,99 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e nove centavos). **ITBI:** R\$ 42.562,99. Protocolado sob nº 269.931 em 14/07/2023. Selo Digital: 120394321LN000289361YH23X


Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 28 de julho de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** DOUGLAS DE OLIVEIRA FREITAS, já qualificado. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, quadra 4, lotes 3/4, Setor Bancário Sul, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida:** R\$ 154.825,37 (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e sete centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 307.000,00 (trezentos e sete mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 103.194,63. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 5.980,00. **Financiamento:** R\$ 154.825,37. 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 269.931 em 14/07/2023. Selo Digital: 120394321DG000289362IT23A


Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Cont. fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EZUX-4ZLFT-HWQAE-KJZ6>
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

Índice de Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
99.549

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

99.549

FICHA

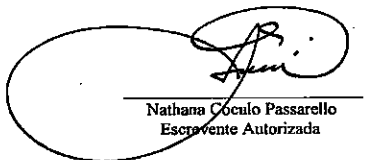
02

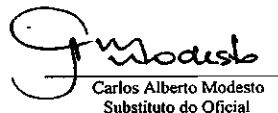
CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

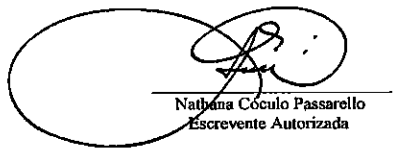
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

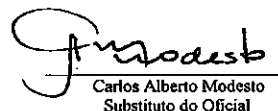
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do condomínio residencial denominado "PORTAL JARDIM 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 99.549**, referente ao **apartamento 102 da Torre 05, 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: 120394311FX005889266EH25U e 120394331QP005889264GQ25U


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada

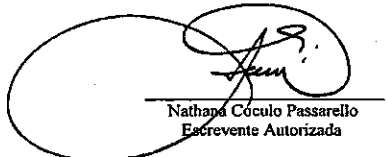

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

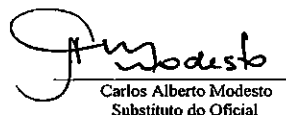
AV-06/99.549 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº: 15.07451.11.31.0001.05.002. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331OG005889267EU25V


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.549- 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 102, da Torre 05**, foi atribuída a **DOUGLAS DE OLIVEIRA FREITAS**, já qualificado, pelo valor de R\$ 221.437,01 (duzentos e vinte e um mil, quatrocentos 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: 120394321AP005889268AA25O


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EZUX-4ZLFT-HWQAE-KJZ6>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 86.607: Apartamento 102 - Torre 05

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

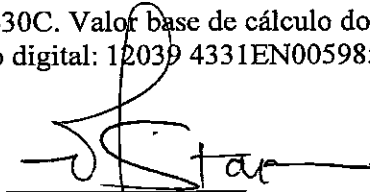
99.549

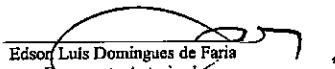
FICHA

02

VERSO

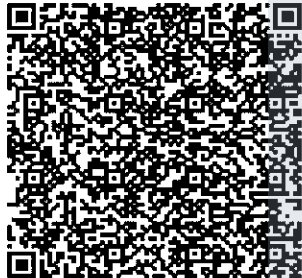
AV-08/99.549 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 03 de junho de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, após decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a **consolidação da propriedade do imóvel** em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária dos registros nº 03 e 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação do devedor e fiduciante Douglas de Oliveira Freitas, já qualificado, no endereço fornecido pela credora fiduciária e no endereço do imóvel, bem como em endereço constante do contrato de aquisição, tudo conforme estatui o item 242 e subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II, nos dias **02/09/2025, 16/10/2025 e 20/10/2025**, resultando na informação de que o mesmo não foi encontrado no endereço indicado por ser desconhecido ao endereço do imóvel dado em garantia e no endereço constante do contrato. Ante a impossibilidade de intimação pessoal do devedor e fiduciante no endereço constante do contrato e no endereço do imóvel dado em garantia em cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei nº 9.514/97, foi procedida também em data de **19 de janeiro de 2026** a diligência de intimação eletrônica ao endereço de contato (e-mail) declarado ao contrato, a qual também restou infrutífera, conforme segue certificado ao procedimento de execução extrajudicial. Destarte, a requerimento da credora fiduciária, o devedor e fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de **25, 26 e 27 de fevereiro de 2026**, conforme os ditames do art. 37-C da Lei nº 9.514/97 e do subitem 418.17.1 e precedentes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico, 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 IN01442430C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 318.494,38. Protocolado sob nº 290.158 em 22/08/2025. Selo digital: 12039 4331EN005985628EU264


Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente 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 120394.2.0099549-86
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 19 de junho de 2026 - 15:55

1203943C3IQ005985629TF26M

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