

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
99.734**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
99.734FICHA
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 1103 da Torre 08** 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: 120394311IG000231283ST229

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: 120394331JG000245813VY22F

Edson/Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de abril de 2024. 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 8.7877.1947550-7, datado de 27 de março de 2024, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 158.243,12.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8Y6GV-L24H6-DXLZU-39SXA>

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 1103 - Torre 08

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

Mat. 99734 - Pagina: 2/4 - PROT. 294216 - CNM 120394.2.0099734-16

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
99.734

FICHA
01

VERSO

Protocolado sob nº 276.604 em 01/04/2024. Selo Digital: 120394331GO003630088IR24X

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de abril de 2024. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1947550-7. **Data:** 27 de março de 2024. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 1103 da Torre 08 do "Condomínio Portal Jardim das Gardênias". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** FLÁVIO ALVES, brasileiro, divorciado, tecnólogo, RG/SP nº 25.688.936, CPF nº 285.621.708-79, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cantaduva, nº 640, Jardim Esmeralda. **Valor:** R\$ 42.562,97 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e sete centavos). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos, expedida pela Secretaria da Receita Federal, com o código de controle: 8024.402C.AB1D.7E02, emitida em 29/01/2024. **ITBI:** R\$ 42.562,97. Protocolado sob nº 276.604 em 01/04/2024. Selo Digital: 120394321MM003630089BW24J

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 18 de abril de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** FLÁVIO ALVES, 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\$ 189.678,49 (cento e oitenta e nove mil, seiscentos e setenta e oito reais e quarenta e nove centavos). **Prazo de amortização:** 410 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco 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\$ 60.714,51. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 607,00. **Subvenção do FPHIS:** R\$ 13.000,00. **Financiamento:** R\$ 189.678,49. 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 276.604 em 01/04/2024. Selo Digital: 120394321XB003630090XA24C

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

Cont. fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8Y6GV-L24H6-DXLZU-39SXA>
Dr. 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 do Imóvel
do Brasil em um só lugar

ridigital

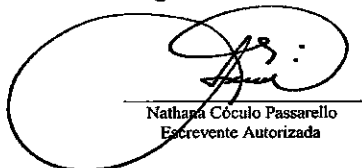
Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. 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 99.734**, referente ao **apartamento 1103 da Torre 08**, 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: 120394311IR005890197HD252 e 120394331ID005890195FN25X



Nathana Cóculo Passarelli
Escrivente Autorizada

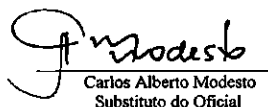


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/99.734 - 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: 15.07451.11.31.0001.08.043. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331XC005890198YG25U

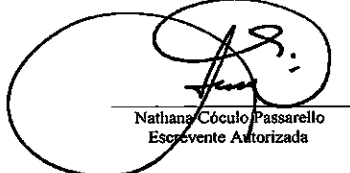


Nathana Cóculo Passarelli
Escrivente Autorizada

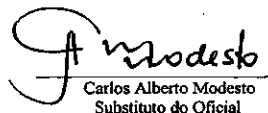


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.734- 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 1103, da Torre 08**, foi atribuída a **FLÁVIO ALVES**, já qualificado, pelo valor de R\$ 221.437,03 (duzentos e vinte e um 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: 120394321BI005890199FW25J



Nathana Cóculo Passarelli
Escrivente Autorizada



Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8Y6GV-L24H6-DXLZU-39SXA>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Matrícula nº 86.607: Apartamento 1103 - Torre 08

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

:onr



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

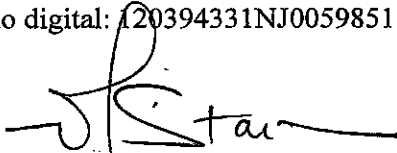
99.734

FICHA

02

VERSO

AV-08/99.734 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 01 de junho de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada neste ato por Daniele Fydryszewski Vilasfam, e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Flávio Alves, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 13 de fevereiro de 2026, ora apenso ao procedimento de execução extrajudicial, 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 IN01527787C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 334.329,25. Protocolado sob nº 294.216 em 22/01/2026. Selo digital: 120394331NJ005985114CL26S


Vinícius Alcalde Stara
Escritor Autorizado


Gilson Rogério Ferreira Franco
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 120394.2.0099734-16
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 16 de junho de 2026 - 12:32

1203943C3EH005985115SE26Q

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
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8Y6GV-L24H6-DXLZU-39SXA>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado