

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

MATRÍCULA Nº

99.387

FICHA

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

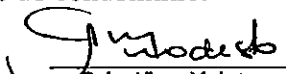
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 804 da Torre 01** do Condomínio "**PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS**", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Vicente Paschoal, nº 310, no loteamento Jardim dos Manacás.

ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL: área privativa: 52,71m²; área de uso comum 52,6558m²; área real total: 105,3658m², fração ideal no terreno e nas áreas comuns: 0,002313644, 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: 120394311MO000231573YX22A

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: 120394331SK000246124MC22L


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de junho de 2024. Nos termos do item 120.7 das Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo, e do Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 8.7877.1994533-3, datado de 22 de maio 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/ASZMX-ZM2NJ-WXZWA-YLTH2>**Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado**Matrícula nº 86.607: Apartamento 804 - Torre 01****REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SPDocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

Mat. 99387 - Pagina: 2/4 - PROT. 293528 - CNM 120394.2.0099387-87

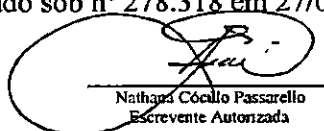
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRICULA Nº	FICHA
99.387	01
	VERSO

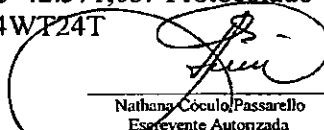
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

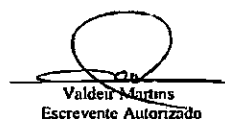
Protocolado sob nº 278.318 em 27/05/2024. Selo Digital: 120394331DC005836103KQ24J


Nathana Cocolo Passarello
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de junho de 2024. **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:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1994533-3. **Data:** 22 de maio de 2024. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 804 da Torre 01 do Condomínio "Portal Jardim das Gardênias". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** JHONATA GUEDES FERREIRA, motorista de veículos de transporte de carga, portador do RG/SP nº 44.634.669, inscrito no CPF nº 352.983.428-92, e sua esposa GEISSE CRISTIANE ORTELANE FERREIRA, agente administrativa, portadora do RG/SP nº 47.097.125-3, inscrita no CPF nº 387.128.868-31, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Oscar Franco de Camargo, nº 579, Vila Mollon IV, nesta cidade. **Valor:** R\$ 42.571,05 (quarenta e dois mil, quinhentos e setenta e um reais e cinco centavos). Foi declarado no título que a vendedora está dispensada da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal, uma vez que explora exclusivamente a atividade de comercialização de imóveis, e que o imóvel não consta e nunca constou do ativo permanente da empresa. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico remetido a este Registro de Imóveis por intermédio da Central Registradores de Imóveis (www.oficioeletronico.com.br), Protocolo ARISP nº AC003790180 de 27/05/2024. **ITBI:** R\$ 42.571,05. Protocolado sob nº 278.318 em 27/05/2024. Selo Digital: 120394321OX005836104WPT24T


Nathana Cocolo Passarello
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de junho de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** JHONATA GUEDES FERREIRA e sua mulher, GEISSE CRISTIANE ORTELANE FERREIRA, já qualificados. **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\$ 236.074,65 (duzentos e trinta e seis mil e setenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos). **Prazo de amortização:** 420 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\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 88.925,35. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 236.074,65. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários em possuidores diretos e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 278.318 em 27/05/2024. Selo Digital: 120394321HK005836105AC244


Nathana Cocolo Passarello
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Cont. fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASZMX-ZM2NJ-WXZWA-YLTH2>
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 Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
99.387

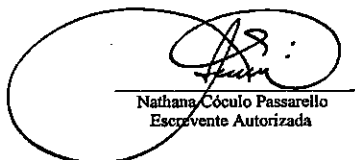
MATRÍCULA Nº
99.387

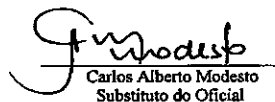
FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

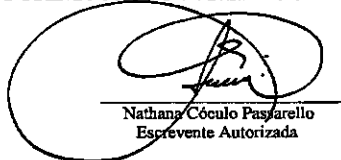
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

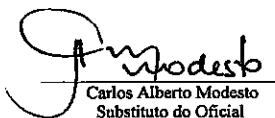
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do condomínio residencial denominado "PORTAL JARDIM 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 99.387**, referente ao **apartamento 804 da Torre 01, 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: 120394311UP005888440PB25J e 120394331VO005888438RH25L


Nathana Cécilo Passarello
Escrivente Autorizada

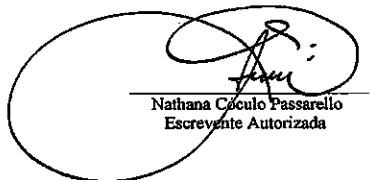

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/99.387 - 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: 15.07451.11.31.0001.01.032. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331KM005888441LA256


Nathana Cécilo Passarello
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.387- 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 01**, foi atribuída a **JHONATA GUEDES FERREIRA e sua mulher GEISSE CRISTIANE ORTELANE FERREIRA**, já qualificados, pelo valor de R\$ 282.428,95 (duzentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e vinte e oito reais e noventa e cinco 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: 120394321DI005888442WT25B


Nathana Cécilo Passarello
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/ASZMX-ZM2NJ-WXZWA-YLTH2>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 86.607: Apartamento 804 - Torre 01

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



onr



Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

99.387

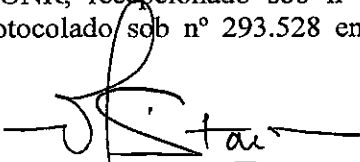
FICHA

02

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-08/99.387 - 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 intimados os devedores fiduciários Jhonata Guedes Ferreira e Geisse Cristiane Ortelane Ferreira, já qualificados, conforme demonstra os certificados de recebimento de intimação datados de 17 de janeiro de 2026, ora apensos 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 IN01510433C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 333.315,47. Protocolado sob nº 293.528 em 19/12/2025. Selo digital: 120394331NC005985125 KO26I


Vinicius Alcalde Stara
Escritor Autorizado


Valdeir Martins
Escritor Autorizado

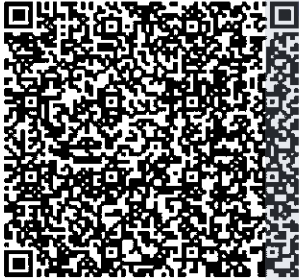
CERTIDÃO

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 120394.2.0099387-87

Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 16 de junho de 2026 - 14:34

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



1203943C3OR005985126HW262

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