

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

MATRÍCULA Nº

99.594

FICHA

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

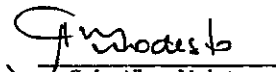
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 1203** da **Torre 05** do Condomínio "**PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS**", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Vicente Paschoal, nº 310, no loteamento Jardim dos Manacás.

ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL: área privativa: 52,70m²; área de uso comum 52,6458m²; 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: 120394311OT000231316ML225

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
Escrivente Autorizado
Valdeir Martins
Escrivente 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: 120394331IR000245856GU22J


Edson Luís Domingues de Faria
Escrivente Autorizado
Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 30 de dezembro de 2022. 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 8.7877.1532201-3, datado de 24 de novembro de 2022,
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HAYF9-KAS57-QCBZY-HE46G>**Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial Substituto**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado**Matrícula nº 86.607: Apartamento 1203 - Torre 05****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. 99594 - Pagina: 2/4 - PROT. 291925 - CNM 120394.2.0099594-48

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

99.594

FICHA

01

VERSO

averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base: R\$158.243,12. Protocolado sob nº 265.003 em 23/12/2022. Selo Digital: 120394331SS000249585OB22U

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 30 de dezembro de 2022. **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:** 8.7877.1532201-3. **Data:** 24 de novembro de 2022. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 1203 da Torre 05 do Condomínio "Portal Jardim das Gardênias". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** VANDERLEI ROQUETI LUCAS, brasileiro, solteiro, nascido em 22/05/1990, motorista de veículos de transporte de carga, RG/SP. 476982224, CPF. 385.285.328-10, residente e domiciliado em Americana-SP, na Rua das Hortências, 937, Cidade Jardim. **Valor:** R\$ 42.562,97 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e sete centavos). Base de cálculo do ITBI: R\$ 42.562,97. Protocolado sob nº 265.003 em 23/12/2022. Selo Digital: 120394321WE000249586AV229

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 30 de dezembro de 2022. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** VANDERLEI ROQUETI LUCAS, 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\$ 146.088,81 (cento e quarenta e seis mil, oitenta e oito reais e oitenta e um centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Valor destinado à aquisição do imóvel:** R\$ 253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais). **Financiamento:** R\$ 146.088,81. **Recursos próprios:** R\$ 105.403,19. **Desconto FGTS/União:** R\$ 1.508,00. **Valor de avaliação para fins de venda em público leilão:** R\$ 274.050,00 (duzentos e setenta e quatro mil e cinquenta 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 265.003 em 23/12/2022. Selo Digital: 120394321PX000249587CV220

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Autorizado

Valdeir Martins
Escrivente Autorizado

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

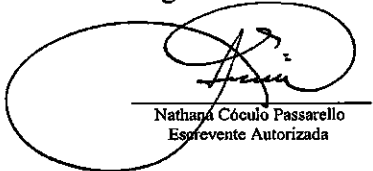
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HAYF9-KAS57-QCBZY-HE46G>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
99.594**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
99.594FICHA
02**CNS 12.039-4****REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado

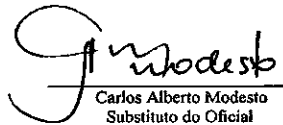
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do condomínio residencial denominado "PORTAL JARDIM 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 99.594**, referente ao **apartamento 1203 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: 120394311PC005889493GO25C e 120394331IK005889491RP255


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/99.594 - 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: 15.07451.11.31.0001.05.047. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331VU005889494NA25Y


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.594- 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 1203, da Torre 05**, foi atribuída a **VANDERLEI ROQUETI LUCAS**, 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: 120394321IP005889495CJ25L


Nathana Cículo Passarelli
Escrivente Autorizada
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/99.594 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 02 de setembro de 2026. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, após decorrido o prazo

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HAYF9-KAS57-QCBZY-HE46G>**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Santa Bárbara d'Oeste - SP**Dr. Marco Antonio Zanatta**
Oficial Delegado**Matrícula nº 86.607: Apartamento 1203 - Torre 05****Dr. Ricardo Romi Zanatta**
Oficial SubstitutoDocumento 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

Mat. 99594 - Pagina: 4/4 - PROT. 291925 - CNM 120394.2.0099594-48

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

99.594

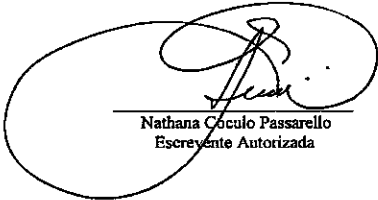
FICHA

02

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

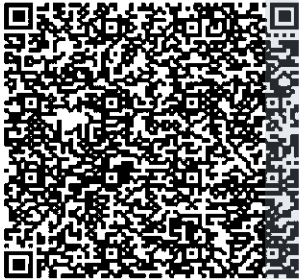
legal sem a purgação da mora, averba-se a **consolidação da propriedade do imóvel** em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária do registro nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação do devedor fiduciante Vanderlei Roqueti Lucas, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária, ou seja, no endereço do imóvel dado em garantia e 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 13/11/2025 e 10/03/2026, resultando na informação de que o mesmo não foi encontrado naqueles endereços por ser desconhecido, ante a impossibilidade de intimação pessoal do devedor fiduciante em cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei n.º 9.514/97, foi procedida também em data de 01 de abril 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, após requerimento da credora fiduciária, o devedor fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de 18, 19 e 20 de maio de 2026, conforme os ditames do art. 37-C da Lei n.º 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 IN01476421C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 289.547,84. Protocolado sob nº 291.925, em 27/10/2025. Selo digital: 120394331OC006001511EL26K


Nathana Coculo Passarelli
Escrevente Autorizada


Marcelo Azanha
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 120394.2.0099594-48
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 11 de setembro de 2026 - 13:39

1203943C3VT006001512OD26A

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/HAYF9-KAS57-QCBZY-HE46G>
REGISTRO DE IMOVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto