Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 99.787 | FICHA 01

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 99.787

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 1204** da **Torre 09** 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: 120394311SK000231329FL226

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: 120394331DC000245874KP22H

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

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 1204 - Torre 09

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCAUF-74PR7-NMDJ5-Q4PWP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 99.787 | FICHA 01 VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de julho 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 8.7877.2018357-3, datado de 07 de junho de 2024, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R$ 158.243,12. Protocolado sob nº 278.847 em 11/06/2024. Selo Digital: 120394331WI005839884KU24B

Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de julho de 2024. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV . **Contrato nº:** 8.7877.2018357-3. **Data:** 07 de junho de 2024. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 1204 da Torre 09 do "Condomínio Portal Jardim das Gardênias". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente: FELIPE HENRIQUE NUNES NORBERTO**, brasileiro, solteiro, nascido em 20/07/2000, tecnólogo, RG/SP nº 64.740.528-3, CPF nº 514.438.868-07, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua João Eduardo Macknight, nº 863. **Valor**: R$ 42.563,53 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos, expedida pela Secretaria da Receita Federal, com o código de controle: FE88.535A.1F8A.88FC, emitida em 13/06/2024. **ITBI:** R$ 42.562,97. 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 AC003860961, em 11/06/2024. Protocolado sob nº 278.847 em 11/06/2024. Selo Digital: 120394321RP005839885MJ24Y

Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de julho de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** FELIPE HENRIQUE NUNES NORBERTO, já qualificado. **Credor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, , inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381. **Dívida**: R$ 243.200,00 (duzentos e quarenta e três mil e duzentos reais). **Prazo de amortização**: 420 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial**: R$ 317.000,00 (trezentos e dezessete 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$ 81.800,00. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento**: R$ 243.200,00. 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 278.847 em 11/06/2024. Selo Digital: 120394321YD005839886LK24T

Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

Cont. fls. 02

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCAUF-74PR7-NMDJ5-Q4PWP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº 99.787 | 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 99.787**, referente ao **apartamento 1204 da Torre 09**, 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: 120394311PE005890466IR256 e 120394331NP005890464KJ25D

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/99.787 - 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: 15.07451.11.31.0001.09.048. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331BA005890467HT25U

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.787- 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 1204, da Torre 09,** foi atribuída a **FELIPE HENRIQUE NUNES NORBERTO**, já qualificado, pelo valor de R$ 282.436,47 (duzentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e trinta e seis reais e quarenta e sete 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: 120394321DP005890468MW250

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV.8/99.787 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de outubro de 2026. A requerimento da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já

Continua no verso

MATRÍCULA Nº 99.787
Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 86.607: Apartamento 1204 – Torre 09
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCAUF-74PR7-NMDJ5-Q4PWP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 99.787 | FICHA 02 VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

qualificada, representado neste ato por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Felipe Henrique Nunes Norberto, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 27 de maio 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 IN01590397C, valor base de cálculo do ITBI R$ 326.932,69. Protocolado sob nº 297.142 em 06/05/2026. Selo Digital: 1203943314T000005160TB26R

Gabriel Chamorra Modesto
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CCAUF-74PR7-NMDJ5-Q4PWP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CARTÓRIO ZANATTA

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil
das Pessoas Jurídicas e Protesto de Letras e Títulos
Santa Bárbara d'Oeste – Estado de São Paulo

Dr. Marco Antonio Zanatta Oficial Delegado	Ricardo Romi Zanatta Substituto do Oficial

CERTIDÃO

Dr. Marco Antônio 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 foi extraída de imagem eletronicamente processada, e esta reprodução guarda o mesmo valor do original da matrícula n° 99.787, arquivada neste Serviço, nos termos do § 5º do art. 19 da lei 6.015/73. Certifica mais e finalmente que, há hipótese deste imóvel haver sido alienado ou gravado por ônus reais e na eventualidade de existir ação real ou pessoal e reipersecutória registrada o imóvel desta matrícula, estes ônus e alienações estarão devidamente noticiados na mesma, da forma como previsto em lei. CNM 120394.2.0099787-51.
Protocolos em Contraditório: Não há.

1203943C3RG0000069386J26L

Santa Bárbara D'Oeste, 14 de outubro de 2026 - 15:29

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/CCAUF-74PR7-NMDJ5-Q4PWP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar