Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 99.356 | 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 101** 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: 53,35m²; área de uso comum 53,2952m²; área real total: 106,6452m², fração ideal no terreno e nas áreas comuns: 0,002341736, 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: 120394311QI000231220HK22W

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: 120394331ED000245732VU223

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de fevereiro de 2023. 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 8.7877.1589054-2, datado de 25 de janeiro de 2023,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H83MD-NBNHM-3ZJ4G-UPYF9

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

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 101 - Torre 01

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 99.356 | FICHA 01 VERSO

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

averba-se o **cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha**. Valor base: R$158.243,12. Protocolado sob nº 266.181 em 10/02/2023. Selo Digital: 120394331YU000 259896QB231

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de fevereiro de 2023. **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:** 8.7877.1589054-2. **Data:** 25 de janeiro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 101 da Torre 01 do Condomínio "Portal Jardim das Gardênias". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente: WAGNER SILVA BARRA**, brasileiro, enfermeiro, nascido em 05/12/1993, RG/SP. 42989052, CPF. 417.365.058-23, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Thiago Azevedo dos Santos, 51, Jardim Santa Fé. **Valor**: R$43.087,94 (quarenta e três mil, oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos). Base de cálculo do **ITBI:** R$ 43.087,94. Protocolado sob nº 266.181 em 10/02/2023. Selo Digital: 120394321DR00 0259897FN23X

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de fevereiro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor: WAGNER SILVA BARRA**, 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$ 79.532,32 (setenta e nove mil, quinhentos e trinta e dois reais e trinta e dois centavos). **Prazo de amortização**: 360 meses. **Valor destinado à aquisição e construção do imóvel**: R$ 247.800,00 (duzentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais). **Financiamento**: R$ 79.532,32. **Recursos próprios:** R$ 144.517,68. **Desconto FGTS/União**: R$23.750,00. **Valor de avaliação para fins de venda em público leilão**: R$ 247.800,00 (duzentos e quarenta e sete mil e oitocentos 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 266.181 em 10/02/2023. Selo Digital: 120394321NT000259898XV23A

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Esta ficha passou a constituir-se em **matrícula -** item 223.6 das NSECGJESP e continua nas 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/H83MD-NBNHM-3ZJ4G-UPYF9

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 99.356 | FICHA 02

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

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 99.356

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 86.607: Apartamento 101 – Torre 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

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 99.356**, referente ao **apartamento 101 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: 120394311JY005888285HN255 e 120394331KX005888283JT25Q

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/99.356 - 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: 15.07451.11.31.0001.01.001. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331FA005888286PV258

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.356- 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 101, da Torre 01,** foi atribuída a **WAGNER SILVA BARRA**, já qualificado, pelo valor de R$ 204.712,06 (duzentos e quatro mil, setecentos e doze reais e seis 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: 120394321LR005888287RV25C

Nathana Cóculo Passarelló
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV.8/99.356 - EX OFFÍCIO - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de setembro de 2026. Procede-se a esta averbação mediante revisão do protocolo n.º 266.181, para constar que o estado civil de Wagner Silva Barra é divorciado, conforme não constou do registro n.º 03 desta matrícula. Protocolado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H83MD-NBNHM-3ZJ4G-UPYF9

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	FICHA
99.356	02 VERSO

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

sob nº 293.778 em 06/01/2026. Selo Digital: 120394331LH000003051PS26C

Eduardo Anezio
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV.9/99.356 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de setembro de 2026. A requerimento da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal – CEF, já qualificada, representada por Milton Fontana, e nos termos do art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, após o decurso do prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a consolidação da propriedade do imóvel em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF,** credora fiduciária originária do registro n.º 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação do devedor fiduciante Wagner Silva Barra, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária, no endereço do imóvel e também no endereço constante do contrato de aquisição, conforme disposto no 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. As diligências ocorreram na data de 26/01/2026, tendo sido constatado que o devedor não foi localizado no endereço do imóvel dado em garantia por ser desconhecido e naquele constante do contrato de aquisição verificou-se que o mesmo havia se mudado para endereço incerto e não sabido. Diante da impossibilidade de intimação pessoal, nos termos do art. 26, §4º-B, da Lei nº 9.514/97, foi realizada em 01/04/2026, diligência de intimação eletrônica ao endereço de e-mail informado no contrato, a qual também restou infrutífera, conforme certificado nos autos do procedimento de execução extrajudicial. Posteriormente, por novo requerimento da credora fiduciária, os devedores foram intimados por meio de editais publicados no Diário Registral nas datas de 06, 07 e 08 de maio de 2026, nos termos do art. 37-C da Lei nº 9.514/97 e do subitem 418.17.1, bem como conforme precedentes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II. O título foi elaborado em formato de documento eletrônico, enviado por meio da plataforma RI Digital, no submódulo Intimações – SEIC, integrado ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, recepcionado sob nº IN01515308C. Valor base de cálculo do ITBI: R$ 260.804,56. Protocolado sob nº 293.778 em 06/01/2026. Selo Digital: 1203943313V000003052TH26G

Eduardo Anezio
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

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/H83MD-NBNHM-3ZJ4G-UPYF9

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

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° 99.356, 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 120394.2.0099356-83.
Protocolos em Contraditório: Não há.

1203943C3T6000004578J7269

Santa Bárbara D'Oeste, 02 de outubro de 2026 - 15:47

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/H83MD-NBNHM-3ZJ4G-UPYF9

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