

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA Nº
99.548**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº
99.548FICHA
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 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 52,6459m²; área real total: 105,3459m², fração ideal no terreno e nas áreas comuns: 0,002313206, 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: 120394311DB000231225GU221

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. Proceda-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: 120394331YM000245737VD22E

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de junho 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 8.7877.1706683-9, datado de 31 de maio de 2023, averba-se o **cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha**. Valor base:
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XAUG-2TGG4-47ZM9-DQCC8>**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 05**Documento 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. 99548 - Pagina: 2/4 - PROT. 293776 - CNM 120394.2.0099548-89

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

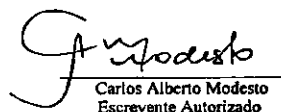
MATRÍCULA Nº
99.548

FICHA
01
VERSO

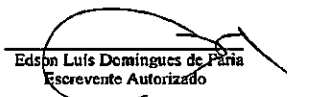
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

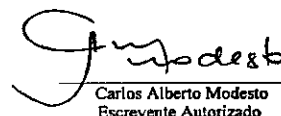
R\$ 158.243,12. Protocolado sob nº 268.911 em 05/06/2023. Selo Digital: 120394331ND000282231QX230


Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

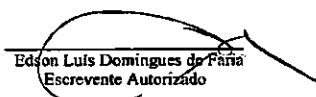

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

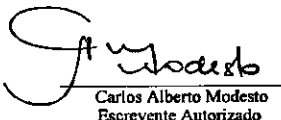
R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de junho de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1706683-9. **Data:** 31 de maio de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento nº 101 da Torre 05 do Condomínio "Portal Jardim das Gardênia". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** WILLIAN MUNIZ DOS SANTOS, fiscal, RG/SP. 400584669, CPF. 449.845.078-70, e sua mulher com a qual é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, **GRAZIELA SILVESTRE CORREA DOS SANTOS**, administrador, RG/SP. 594992850, CPF. 509.485.868-85, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João dos Santos, 234, Ca1, Vila Pântano II. **Valor:** R\$ 42.562,99 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e nove centavos). Base de cálculo do ITBI: R\$ 42.562,99. Protocolado sob nº 268.911 em 05/06/2023. Selo Digital: 120394321BM000282232CP23Y


Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de junho de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** WILLIAN MUNIZ DOS SANTOS e **GRAZIELA SILVESTRE CORREA DOS SANTOS**, 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\$ 159.109,57 (cento e cinquenta e nove mil, cento e nove reais e cinquenta e sete centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Valor destinado à aquisição do imóvel:** R\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais). **Financiamento:** R\$ 159.109,57. **Recursos próprios:** R\$ 104.890,43. **Valor de avaliação para fins de venda em público leilão:** R\$307.000,00 (trezentos e sete mil reais). 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 268.911 em 05/06/2023. Selo Digital: 120394321VT000282233EE235


Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Autorizado


Carlos Alberto Modesto
Escrevente 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/XAQUG-2TGG4-47ZM9-DQCC8>
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

ridigital
ONR

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

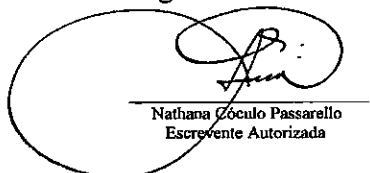
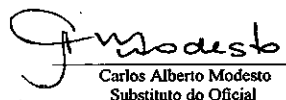
MATRÍCULA Nº

99.548

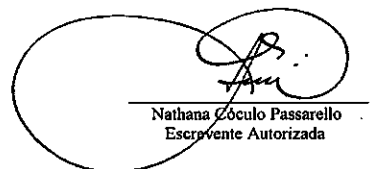
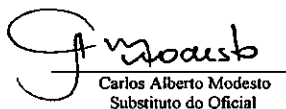
FICHA

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

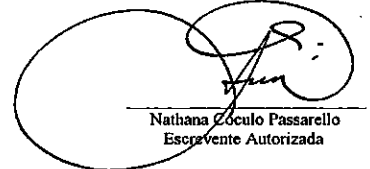
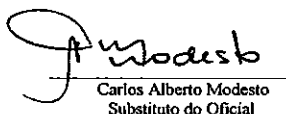
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do condomínio residencial denominado "PORTAL JARDIM 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 99.548**, referente ao **apartamento 101 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: 120394311MH005889261QG25V e 120394331XY005889259SP25O


Nathana Zóculo Passarelli
Escrivente Autorizada
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/99.548 - 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: 15.07451.11.31.0001.05.001. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331KK005889262MU251


Nathana Zóculo Passarelli
Escrivente Autorizada
Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.548- 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 05**, foi atribuída a **WILLIAN MUNIZ DOS SANTOS e sua mulher GRAZIELA SILVESTRE CORREA DOS SANTOS**, já qualificados, pelo valor de R\$ 221.437,01 (duzentos e vinte e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e um centavo), 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: 120394321RA005889263FH25V


Nathana Zóculo 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/XAQUG-2TGG4-47ZM9-DQCC8>**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 05**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. 99548 - Pagina: 4/4 - PROT. 293776 - CNM 120394.2.0099548-89

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

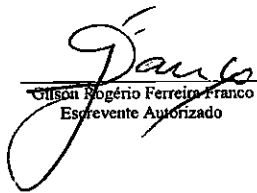
MATRÍCULA Nº
99.548

FICHA
02

VERSO

AV-08/99.548 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 31 de julho de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a consolidação da propriedade do imóvel em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária já qualificada pelo registro nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para a intimação pessoal dos devedores fiduciários, Willian Muniz dos Santos e Graziela Silvestre Correa dos Santos, ambos já qualificados, nos endereços informados pela credora fiduciária, compreendendo o imóvel objeto da garantia fiduciária e o endereço constante do contrato de aquisição, em observância ao item 242 e ao subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II. As diligências ocorreram no dia 26/01/2026, restando certificado que os devedores não foram localizados, em razão de não residirem no imóvel dado em garantia. Também foi tentada sua intimação no endereço constante do contrato de aquisição, onde foi informado que os devedores teriam se mudado, sendo ignorado o novo endereço, tornando inviável sua intimação pessoal, conforme certificado no procedimento de execução extrajudicial. Ante a impossibilidade de intimação pessoal dos devedores fiduciários em cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei nº 9.514/97, foi procedida também em data de **19 de março de 2026** as diligências de intimação eletrônica ao endereço de contato (e-mail) declarado ao contrato, a qual também restaram infrutíferas, conforme segue certificado ao procedimento de execução extrajudicial, após novo requerimento da credora fiduciária, procedeu-se as intimações por meio de editais publicados no Diário Registral, nos dias **15, 16 e 17 de abril de 2026**, em conformidade com o art. 37-C da Lei nº 9.514/97 e com o subitem 418.17.1 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 constituído sob a forma de documento eletrônico, encaminhado por intermédio da Plataforma RI Digital, no submódulo Intimações - SEIC, vinculado ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, recepcionado sob o nº IN01515106C. Base de cálculo do ITBI R\$ 320.443,75. Protocolado sob nº 293.776 em 06/01/2026. Selo Digital: 120394331LB005995730KF261


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Carlos Rogério Ferreira Franco
Escrivente 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 120394.2.0099548-89
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 17 de agosto de 2026 - 09:17

1203943C3FA005995731QJ26E

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/XAQUG-2TGG4-47ZM9-DQCC8>
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 de Imóveis
do Brasil em um só lugar