



Valide aqui este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº **99.684**

MATRÍCULA Nº **99.684**

FICHA **01**

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 1101 da Torre 07** 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 nº 262.119 em 29/08/2022. Selo digital: 120394311KP000231264TG22M

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. Proceder-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 5350000381, 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: 120394331WY000245788ME226

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de maio 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 8.7877.1987239-5, datado de 30 de abril de 2024, averba-se o

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PZHW6-65ZLX-QV2WP-XHWK3>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matricula nº 86.607: Apartamento 1101 - Torre 07

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

Mat. 99684 - Pagina: 2/4 - PROT. 289098 - CNM 120394.2.0099684-69

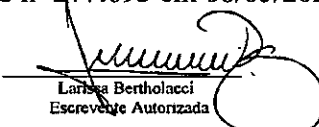
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
99.684	01
	VERSO

cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 158.243,12. Protocolado sob nº 277.693 em 08/05/2024. Selo Digital: 120394331AJ005393707RL24X


Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada



Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de maio de 2024. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1987239-5. **Data:** 30 de abril de 2024. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 1101 da Torre 07 do "Condomínio Portal Jardim das Gardêneas". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** JHENIFER GABRIELA SUNELAITIS LOPES, brasileira, solteira, nascida em 14/02/1997, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebida, RG/SP nº 63.122.287-X, CPF nº 538.294.778-30, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Lázaro Gonçalves de Oliveira, nº 56, Parque Residencial do Lago. **Valor:** R\$ 42.562,97 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e sete centavos). **ITBI:** R\$ 42.562,97. Protocolado sob nº 277.693 em 08/05/2024. Selo Digital: 120394321OP005393709XQ24G


Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada


Marcelo Azanha
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de maio de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedora:** JHENIFER GABRIELA SUNELAITIS LOPES, já qualificada. **Credora:** 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\$ 237.655,12 (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e doze 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\$ 87.344,88. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 237.655,12. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora fiduciante em possuidora direta e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 277.693 em 08/05/2024. Selo Digital: 120394321CY005393710RM24R


Larissa Bertholacci
Escrevente Autorizada


Marcelo Azanha
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/PZHW6-65ZLX-QV2WP-XHWK3>
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 documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº
99.684

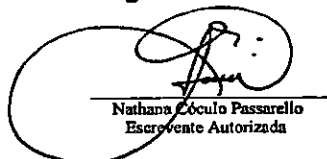
MATRÍCULA Nº
99.684

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

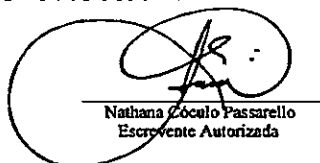
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 99.684**, referente ao **apartamento 1101 da Torre 07, 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: 120394311IS005889946NT25I e 120394331OT005889944GP25K


Nathana Cóculo Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

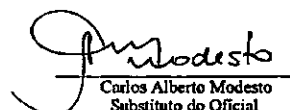
AV-06/99.684 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº: 15.07451.11.31.0001.07.041. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331ES005889947VB25E


Nathana Cóculo Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.684- 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 1101, da Torre 07**, foi atribuída a **JHENIFER GABRIELA SUNELAITIS LOPES**, já qualificada, pelo valor de R\$ 282.437,03 (duzentos e oitenta e dois 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: 120394321QN005889948JK25N


Nathana Cóculo Passarelli
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/99.684 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de dezembro de 2025. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana, nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimada a devedora fiduciante Jhenifer Gabriela Sunelaitis Lopes, já qualificada, conforme demonstra os certificados de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PZHW6-65ZLX-QV2WP-XHWK3>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.607: Apartamento 1101 - Torre 07



Valide aqui este documento

Mat. 99684 - Pagina: 4/4 - PROT. 289098 - CNM 120394.2.0099684-69

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº
99.684

FICHA
02
VERSO

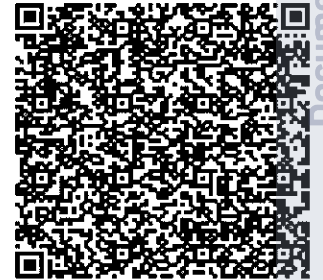
recebimento de intimação, datados de 20 de agosto de 2025, ora apensos ao procedimento de execução extrajudicial, e, tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **averba-se a consolidação da propriedade em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária já qualificada pelo registro 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 IN01420413C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 330.537,90. Protocolado sob nº 289.098 em 22/07/2025. Selo Digital: 120394331DA005955110FI255

Larissa Bcriholacci
Escrivente Autorizada

Valdeir Martins
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 120394.2.0099684-69
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 11 de dezembro de 2025 - 13:56

1203943C3LR0059551110A25T

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/PZHW6-65ZLX-QV2WP-XHWK3>

Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Documentos gerados oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ri.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

ri.digital