

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

99.544

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

99.544

FICHA

01

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

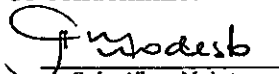
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 1201 da Torre 04** do Condomínio "**PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS**", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Vicente Paschoal, nº 310, no loteamento Jardim dos Manacás.

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: 120394311WX000231297YQ22R

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: 120394331XO000245831LF22U


Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado
Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de novembro de 2023. 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 1.7877.0254026-4, datado de 04 de outubro de 2023,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ2NJ-KUBSV-FA2BA-2QS8L>REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial DelegadoDr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Matrícula nº 86.607: Apartamento 1201 - Torre 04

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. 99544 - Pagina: 2/5 - PROT. 289048 - CNM 120394.2.0099544-04

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

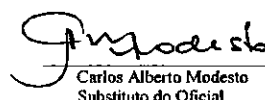
MATRÍCULA Nº
99.544

FICHA
01

VERSO

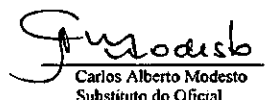
averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 158.243,12. Protocolado sob nº 272.447 em 18/10/2023. Selo Digital: 120394331PY003601794VH23C


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de novembro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** SFH. **Contrato nº:** 1.7877.0254026-4. **Data:** 04 de outubro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 1201 da Torre 04 do "Condomínio Portal Jardim das Gardênia's". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** GABRIEL RODRIGO DOS SANTOS SIMÕES PADILHA, trabalhador de instalações de processamento químico, RG/SP nº 52.555.038-0, CPF nº 430.072.478-45, e sua mulher, com a qual é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, TAMIRIS DOS SANTOS SIMÕES PADILHA, auxiliar de escritório e assemelhados, RG/SP nº 46.840.465-X, CPF nº 469.340.358-01, brasileiros, residentes e domiciliados em Americana-SP, na Rua Gregório Sacoman, nº 139, Parque São Jerônimo. **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 272.447 em 18/10/2023. Selo Digital: 120394321CJ003601796LO23B


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de novembro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** GABRIEL RODRIGO DOS SANTOS SIMÕES PADILHA e sua mulher TAMIRIS DOS SANTOS SIMÕES PADILHA, já qualificados. **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\$ 232.500,00 (duzentos e trinta e dois mil e quinhentos reais). **Prazo de amortização:** 360 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\$ 92.500,00. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 232.500,00. 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 272.447 em 18/10/2023. Selo Digital: 120394321ED003601797UG23J


Larissa Bertholacci
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

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/RJ2NJ-KUBSV-FA2BA-2QS8L>
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

Todas as Registrações de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº
99.544

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

99.544

FICHA

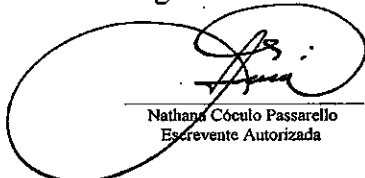
02

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

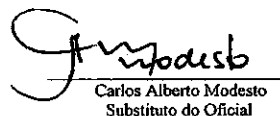
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do condomínio residencial denominado "PORTAL JARDIM 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 99.544**, referente ao **apartamento 1201 da Torre 04**, 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: 120394311WG005889241JN256 e 120394331DU005889239TH25F


Nathana Cócilo Passarello
Escrivente Autorizada

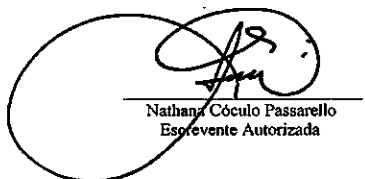

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

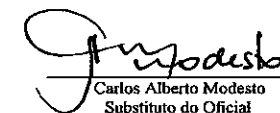
AV-06/99.544 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº: 15.07451.11.31.0001.04.045. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331ST005889242NA25I


Nathana Cócilo Passarello
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.544- 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 1201, da Torre 04**, foi atribuída a **GABRIEL RODRIGO DOS SANTOS SIMÕES PADILHA** e sua **mulher TAMIRIS DOS SANTOS SIMÕES PADILHA**, já qualificados, 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: 120394331UB005889243HR25I


Nathana Cócilo Passarello
Escrivente Autorizada


Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ2NJ-KUBSV-FA2BA-2QS8L>

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 1201 - Torre 04

Documento gerado 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. 99544 - Pagina: 4/5 - PROT. 289048 - CNM 120394.2.0099544-04

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

99.544

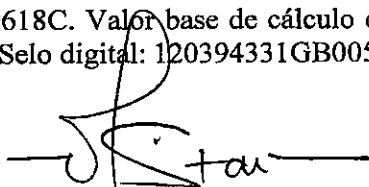
FICHA

02

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-08/99.544 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 02 de junho de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, após decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a **consolidação da propriedade do imóvel** em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, credora fiduciária originária dos registros nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação dos devedores fiduciários Gabriel Rodrigo dos Santos Simões Padilha e Tamiris dos Santos Simões Padilha, já qualificados, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária e no endereço do imóvel, bem como em 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 **12/08/2025, 19/09/2025 e 23/09/2025**, constatou-se que não foram localizados no imóvel dado em garantia, uma vez que não residem no local e não há registro de moradores ou proprietários correspondentes no cadastro do condomínio. Inclusive, foi realizada tentativa de intimação no endereço informado no contrato de aquisição, tendo sido colhidas no local informações de que os devedores atualmente residem em Portugal, em endereço incerto e não sabido, não sendo possível a intimação pessoal dos devedores fiduciários, conforme devidamente certificado no procedimento de execução extrajudicial. Ante a impossibilidade de intimação pessoal dos devedores fiduciários no endereço constante do contrato e no endereço do imóvel dado em garantia em cumprimento ao que determina o art. 26, § 4-B da Lei nº 9.514/97, foi procedida também em data de **10 de novembro de 2025** 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 novo requerimento da credora fiduciária, os devedores fiduciários **foram intimados** através de editais publicados no Diário Registral nas datas de **25, 26 e 27 de fevereiro de 2026**, conforme os ditames do art. 37-C da Lei nº 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 n.º IN01419618C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 335.460,66. Protocolado sob nº 289.048 em 18/07/2025. Selo digital: 120394331GB005985331LU260


Vinícius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJ2NJ-KUBSV-FA2BA-2QS8L>

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

MATRÍCULA Nº

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

FICHA

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

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 á exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0099544-04

Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 17 de junho de 2026 - 08:35

1203943C3OS005985332UM26B

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/RJ2NJ-KUBSV-FA2BA-2QS8L>

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado