Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 99.382 | 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 703** 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: 52,71m²; área de uso comum 52,6558m²; área real total: 105,3658m², fração ideal no terreno e nas áreas comuns: 0,002313644, 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: 120394311GE000231528LS22F

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: 120394331GX000246079BY22M

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 29 de junho 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 8.7877.1716308-7, datado de 12 de junho de 2023, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R$ 158.243,12.

Cont. verso

MATRÍCULA Nº 99.382
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 703 - Torre 01
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39G5-49A7L-JPM9U-ZZ2PK
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **99.382** | FICHA **01** VERSO

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

Protocolado sob nº 269.167 em 16/06/2023. Selo Digital: 120394331DI000283885LG23I

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 29 de junho de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV . **Contrato nº:** 8.7877.1716308-7. **Data:** 12 de junho de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 703 da Torre 01 do "Condomínio Portal Jardim das Gardênias". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente: FRANCISCO DA SILVA GAZZANO**, brasileiro, solteiro, nascido em 16/09/1982, trabalhador de fabricação de produtos de borracha e plástico, RG/SP nº 44.385.473, CPF nº 318.832.788-99, residente e domiciliado em Americana-SP, na Rua Olga Garcia Rosa, nº 32, Vila Bela. **Valor**: R$ 42.571,05 (quarenta e dois mil, quinhentos e setenta e um reais e cinco centavos). **ITBI:** R$ 42.571,05. Protocolado sob nº 269.167 em 16/06/2023. Selo Digital: 120394321OX000283886JK239

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 29 de junho de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** FRANCISCO DA SILVA GAZZANO, 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$ 211.200,00 (duzentos e onze mil e duzentos reais). **Prazo de amortização**: 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial**: R$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel**: R$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais). **Recursos próprios:** R$ 52.800,00. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento**: R$ 211.200,00. 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 269.167 em 16/06/2023. Selo Digital: 120394321LF000283887GR23K

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
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/D39G5-49A7L-JPM9U-ZZ2PK
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 99.382 | 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 99.382**, referente ao **apartamento 703 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: 120394311FJ005888415MV25B e 120394331ES005888413VA252

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-06/99.382 - 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: 15.07451.11.31.0001.01.027. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331NQ005888416RQ25M

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

R-07/99.382- 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 703, da Torre 01,** foi atribuída a **FRANCISCO DA SILVA GAZZANO**, já qualificado, pelo valor de R$ 221.428,95 (duzentos e vinte e um mil, quatrocentos e vinte e oito reais e noventa e cinco 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: 120394321RN005888417UJ25S

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Carlos Alberto Modesto
Substituto do Oficial

AV-08/99.382 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de fevereiro de 2026. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada neste ato por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após

Continua no verso

MATRÍCULA Nº 99.382
Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
Matrícula nº 86.607: Apartamento 703 – Torre 01
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39G5-49A7L-JPM9U-ZZ2PK
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **99.382** | FICHA **02** VERSO

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

pessoalmente intimado o devedor fiduciante Francisco da Silva Gazzano, já qualificado e conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação datado de 29 de outubro de 2025, apensado 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 originária do registro nº 04 desta matrícula. 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 IN01443707C. Base de cálculo do ITBI: R$ 319.515,59. Protocolado sob nº 290.211 em 25/08/2025. Selo digital: 120394331BE0059 63992XO26H

Nathana Cóculo Passarello
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins
Escrevente 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 á exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0099382-05
Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 26 de fevereiro de 2026 - 09:40

1203943C3RN005963993MQ26W

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/D39G5-49A7L-JPM9U-ZZ2PK

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

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