

Valide aqui  
este documento

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº  
99.532

MATRÍCULA Nº

99.532

FICHA

01

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

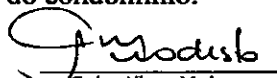
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 901** da **Torre 04** do Condomínio "PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Vicente Paschoal, nº 310, no loteamento Jardim dos Manacás.

ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL: área privativa: 52,70m<sup>2</sup>; área de uso comum 52,6458m<sup>2</sup>; área real total: 105,3458m<sup>2</sup>, 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: 120394311PB000231585KF22R

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: 120394331RD000246136OS22Q

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de outubro 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 8.7877.1794418-6, datado de 14 de setembro de 2023, averba-se o

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPTNT-BNZ83-XDR9G-CABY9>  
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 901 - Torre 04



Valide aqui este documento

Mat. 99532 - Pagina: 2/4 - PROT. 293777 - CNM 120394.2.0099532-40

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

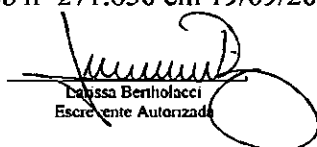
CNS 12.039-4

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº  
**99.532**

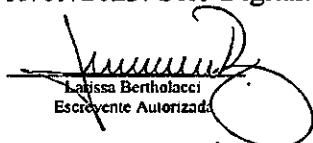
FICHA  
**01**  
VERSO

cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 158.243,12. Protocolado sob nº 271.650 em 19/09/2023. Selo Digital: 120394331HS000301755SL234

  
Larissa Bertholacci  
Escritor Autorizada

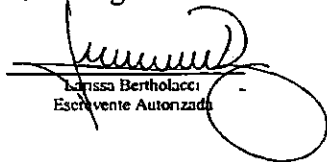
  
Valdeir Martins  
Escritor Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de outubro de 2023. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1794418-6. **Data:** 14 de setembro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 901 da Torre 04 do "Condomínio Portal Jardim das Gardêneas". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** MARCOS VINICIUS CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA, técnico de mecânica, RG/SP nº 56.643.719-3, CPF nº 438.929.278-12, e sua mulher, com a qual é casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, BIANCA DUARTE TORTELLI DE OLIVEIRA, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, RG/SP nº 48.290.740-X, CPF nº 418.915.808-92, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua do Pedroso, nº 2.535, Planalto do Sol. **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 271.650 em 19/09/2023. Selo Digital: 120394321AQ000301757KS23C

  
Larissa Bertholacci  
Escritor Autorizada

  
Valdeir Martins  
Escritor Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de outubro de 2023. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** MARCOS VINICIUS CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA e sua mulher BIANCA DUARTE TORTELLI DE OLIVEIRA, 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\$ 194.076,42 (cento e noventa e quatro mil e setenta e seis reais e quarenta e dois 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\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 54.214,52. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$ 669,06. **Desconto FGTS/subsídio:** R\$ 2.040,00. **Subvenção FPHIS:** R\$ 13.000,00. **Financiamento:** R\$ 194.076,42. 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 271.650 em 19/09/2023. Selo Digital: 120394321DL000301758AV23D

  
Larissa Bertholacci  
Escritor Autorizada

  
Valdeir Martins  
Escritor 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/RPTNT-BNZ83-XDR9G-CABY9>  
**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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros do Imóvel  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui  
este documento

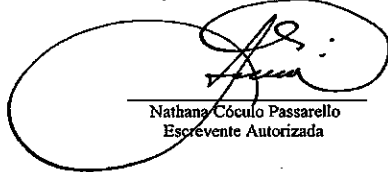
## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

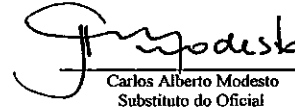
MATRÍCULA Nº  
**99.532**FICHA  
**02**

CNS 12.039-4

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

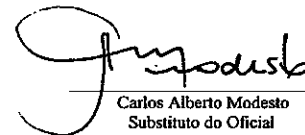
AV-05 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do condomínio residencial denominado "PORTAL JARDIM 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 99.532**, referente ao **apartamento 901 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: 120394311YT005889179EK25J e 120394331EI005889177TK25K

  
Nathana Cócilo Passarelo  
Escrivente Autorizada

  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

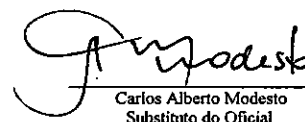
AV-06/99.532 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de abril de 2025. A requerimento da incorporadora, já qualificada, instruído de Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº: 15.07451.11.31.0001.04.033. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331ME005889180BU25I

  
Nathana Cócilo Passarelo  
Escrivente Autorizada

  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

R-07/99.532- 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 901, da Torre 04**, foi atribuída a **MARCOS VINÍCIUS CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA e sua mulher BIANCA DUARTE TORTELLI DE OLIVEIRA**, já qualificados, pelo valor de R\$ 221.437,03 (duzentos e vinte e um 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: 120394321YY005889181EK25R

  
Nathana Cócilo Passarelo  
Escrivente Autorizada

  
Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

AV-08/99.532 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de maio de 2026. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada neste ato por Milton Fontana, nos termos do

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPTNT-BNZ83-XDR9G-CABY9>

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado  
Matrícula nº 86.607: Apartamento 901 - Torre 04

Dr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

Mat. 99532 - Pagina: 4/4 - PROT. 293777 - CNM 120394.2.0099532-40

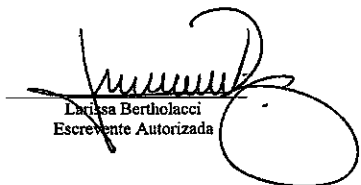
## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

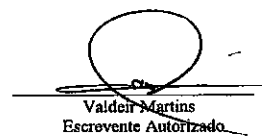
CNS 12.039-4

### REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº <b>99.532</b>	FICHA <b>02</b>
	VERSO

que dispõe o art. 26, § 7º da Lei n.º 9.514/97, após pessoalmente intimados os devedores fiduciários, Marcos Vinicius Conceição de Oliveira e Bianca Duarte Tortelli de Oliveira, ambos já qualificados, conforme demonstra os certificados de recebimento de intimação, datados de 28 de janeiro de 2026, ora apensos ao procedimento de execução extrajudicial, e, assim, 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. 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 IN01515116C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 335.872,56. Protocolado sob nº 293.777 em 06/01/2026. Selo Digital: 120394331TF005981755GO26W

  
Larissa Bertholacci  
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 à exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0099532-40

Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 27 de maio de 2026 - 13:01

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil  
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73



1203943C3ME005981756RY26U

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/RPTNT-BNZ83-XDR9G-CABY9>  
**Dr. Ricardo Romi Zanatta** Oficial Substituto  
**Dr. Marco Antonio Zanatta** Oficial Delegado  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**