

Valide aqui  
este documento

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº  
99.730MATRÍCULA Nº  
99.730FICHA  
01Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 1003 da Torre 08** 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 nº 262.119 em 29/08/2022. Selo digital: 120394311SA000231209AU227

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: 120394331II000245717RJ227

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de janeiro 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 8.7877.1876654-0, datado de 21 de dezembro de 2023, averba-se o

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U57YV-7DM7F-A8ZYP-G9BBE>

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 1003 - Torre 08



Valide aqui este documento

Mat. 99730 - Pagina: 2/4 - PROT. 293784 - CNM 120394.2.0099730-28

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

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

MATRICULA Nº <b>99.730</b>	FICHA <b>01</b>
	VERSO

cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 158.243,12. Protocolado sob nº 274.255 em 28/12/2023. Selo Digital: 120394331UC003613266YP247

Vinicius Alcalde Stara  
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha  
Escrevente Autorizado

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de janeiro de 2024. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PMCMV. **Contrato nº:** 8.7877.1876654-0. **Data:** 21 de dezembro de 2023. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 1003 da Torre 08 do "Condomínio Portal Jardim das Gardênia's". **Transmitente:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirentes:** RAISSA AGUILAR BARATA, brasileira, solteira, nascida em 29/11/2005, secretária estenógrafo datilógrafo recepcionista telefonista e assemelhados, RG/SP nº 62.288.089-5, CPF nº 464.717.218-03, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Deocleciano Francisco de Souza, nº 357, Residencial Terrazul, e RAFAEL DE MATTOS RIBEIRO, brasileiro, solteiro, nascido em 31/01/1998, agente administrativo, RG/SP nº 56.424.675, CPF nº 452.898.998-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benignidade, nº 318, Aptº. 402, bloco 12, Jardim Santa Alice. **Valor:** R\$ 42.562,97 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e sete centavos). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos, expedida pela Secretaria da Receita Federal, com o código de controle: 9F2B.645F.816F.69C5, emitida em 18/12/2023. **ITBI:** R\$ 42.562,97. Protocolado sob nº 274.255 em 28/12/2023. Selo Digital: 120394321IL003613267KH24H

Vinicius Alcalde Stara  
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha  
Escrevente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 10 de janeiro de 2024. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedores:** RAISSA AGUILAR BARATA e RAFAEL DE MATTOS RIBEIRO, já qualificados. **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\$ 194.359,76 (cento e noventa e quatro mil, trezentos e cinquenta e nove reais e setenta e seis 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\$ 69.640,24. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** não utilizado. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 194.359,76. 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 274.255 em 28/12/2023. Selo Digital: 120394321XO003613268FQ244

Vinicius Alcalde Stara  
Escrevente Autorizado

Marcelo Azanha  
Escrevente Autorizado

Cont. fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U57YV-7DM7F-A8ZYP-G9BBE>  
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](http://www.ridigital.org.br)

Índice de Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



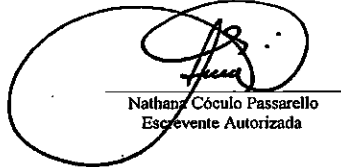
Valide aqui  
este documento

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº  
**99.730**MATRÍCULA Nº  
**99.730**FICHA  
**02**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 99.730**, referente ao **apartamento 1003 da Torre 08**, 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: 120394311AS005890177BA25W e 120394331BR005890175CG25I

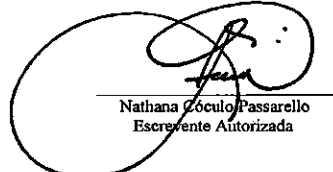


Nathana Cóculo Passarelli  
Escrivente Autorizada

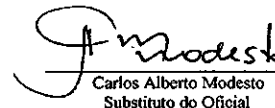


Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

AV-06/99.730 - 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: 15.07451.11.31.0001.08.039. Protocolo ONR nº AC005193765. Protocolado sob nº 285.560 em 26/02/2025. Selo digital: 120394331LN005890178AC255



Nathana Cóculo Passarelli  
Escrivente Autorizada



Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

R-07/99.730- 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 1003, da Torre 08**, foi atribuída a **RAÍSSA AGUILAR BARATA e RAFAEL DE MATTOS RIBEIRO**, 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: 120394321RY005890179OL25L



Nathana Cóculo Passarelli  
Escrivente Autorizada



Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

AV-08/99.730 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 22 de maio de 2026. A requerimento da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada neste ato por Daniele Fydryszewski Vilasfam e nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U57YV-7DM7F-A8ZYP-G9BBE>

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 1003 - Torre 08

Documentos gerados 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



Valide aqui este documento

Mat. 99730 - Pagina: 4/4 - PROT. 293784 - CNM 120394.2.0099730-28

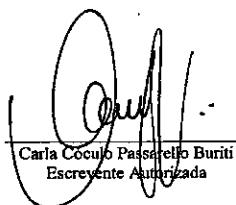
### LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

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

MATRÍCULA Nº	FICHA
99.730	02
	VERSO

n.º 9.514/97, após pessoalmente intimado o devedor fiduciante Raissa Aguilar Barata e Rafael de Mattos Ribeiro, já qualificado, conforme demonstra o certificado de recebimento de intimação, datado de 27 de janeiro de 2026, ora apensos ao procedimento de execução extrajudicial. 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 n.º 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 n.º IN01516153C, valor base de cálculo do ITBI R\$ 334.330,53. Título Protocolado sob o n.º 293.784 em 06/01/2026. Selo digital: 120394331JW005983775WK26N

  
 Carla Coculo Passarelli Burity  
 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 120394.2.0099730-28



Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 3 de junho de 2026 - 14:42

1203943C3Q0005983776GC26S

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/U57YV-7DM7F-A8ZYP-G9BBE>  
**Dr. Ricardo Romi Zanatta** Oficial Substituto  
**Dr. Marco Antonio Zanatta** Oficial Delegado  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**