

# Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro

ESTADO DE SÃO PAULO

Eliseu Sanchez - (Escrivão)

MATRÍCULA N.º 20.000

REGISTRO GERAL

FOLHAS 01

LIVRO N.º 2

DATA 02/02/1.996.

**IMÓVEL:-** Uma Gleba de terras, localizada na zona urbana deste município e comarca de São Pedro, destacada do imóvel denominado "Fazenda Bela — Vista", contendo dita Gleba a área de 20.080,00 m<sup>2</sup> (vinte mil e oitenta metros quadrados), e que assim se descreve:- Inicia-se no ponto localizado junto a divisa com Claudio Alherito de Oliveira e com a quadra "G" do loteamento Jardim Botânico 1000; daí segue uma distância de 123,14 mts pelo rumo de 45°33'53"NE confrontando com a quadra "G" do loteamento Jardim Botânico 1000; daí deflete, digo, deflete à direita e segue — uma distância de 76,21 mts pelo rumo de 85°02'26"NE, confrontando com a quadra "G" do loteamento Jardim Botânico 1000; daí deflete à direita e segue uma distância de 289,57 mts pelo rumo de 21°42'47"SW, confrontando com a Fazenda Florestal; daí deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Claudio Alberto de Oliveira até o ponto inicial nas seguintes distâncias e rumos: 54,66 mts - 40°57'16"NW; 125,13 mts - 04°00'19"NE; 32,41 mts - 71°08'48"NW, fechando assim o perímetro. **PROPRIETÁRIA:-** COBRASCO S/A., CGC/ME 51.226.967/0001-27, inscrição estadual nº 110.518.778.118, com sede em São Paulo, Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.483, 6º andar, conjunto 603. **TÍTULO AQUISITIVO:-** havido da matrícula nº 19.772, livro 02, deste Cartório. NADA MAIS. O Oficial: \_\_\_\_\_ (Eliseu Sanchez).-.-.-.-.-

AV.1/20000 - Prenotação nº 116.726, de 18/07/2019. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade desta cidade sob o nº 21709-9 e CPD nº 1775/Q, conforme cadastro técnico do Município. São Pedro, SP, 22 de julho de 2019. Guilherme Alves dos Santos \_\_\_\_\_, oficial. Selo Digital: 120097331000000001900919M

AV.2/20000 - Prenotação nº 116.726, de 18/07/2019. (ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES). O imóvel desta matrícula atualmente possui a seguinte descrição: **UMA GLEBA DE TERRAS**, sem benfeitorias, localizada na zona urbana desta cidade e comarca de São Pedro, destacada do imóvel denominado Fazenda Bela Vista, contendo dita gleba a área de 20.080,00 m<sup>2</sup> (vinte mil e oitenta metros quadrados), e que assim se descreve: inicia-se no ponto localizado junto a divisa com área comum (de circulação interna) do Condomínio Residencial Botânico da matrícula 21.863 com o imóvel da matrícula 23.773; daí segue uma distância de 123,14 m pelo rumo de 45°33'53"NE confrontando com os

Continua no verso

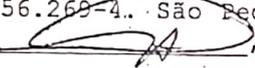
MATRÍCULA

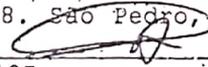
20.000

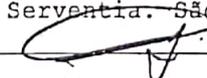
FOLHA

01

VERSO

imóveis das matrículas 23.773 (por 14,47m), 23.858 (por 15,24m), 24.453 (por 16,11m), 22.625 (por 17,14m), 22.079 (por 18,47m), 23.877 (por 20,01m) e 19.773 (por 21,70m); daí deflete à direita e segue uma distância de 76,21 m pelo rumo de 85°02'26"NE, confrontando com o Sistema de Lazer do loteamento Jardim Botânico 1000 (matrícula 19.773); daí deflete à direita e segue uma distância de 289,57 m pelo rumo de 21°42'47"SW, confrontando com a Área Verde do loteamento Horto Florestal II (matrícula 28.245 - por 153,53m), Sistema de Recreio do loteamento Horto Florestal (matrícula 33.863 - por 131,04m) e Rua Luis Rachine (por 5,00m); daí deflete à direita e segue confrontando com o Condomínio Residencial Botânico de matrícula 21.863, até o ponto inicial nas seguintes distâncias e rumos: 54,66 m - 40°57'16"NW (Área comum do Condomínio); 125,13 m - 04°00'19"NE (matrículas 23.160 - por 4,29m; 23.159 - por 7,08m; 23.158 - por 7,08m; 23.157 - por 7,08m; 23.156 - por 7,08m; 23.155 - por 7,08m; e Área comum do Condomínio - por 85,44m); 32,41 m - 71°08'48"NW (Área Verde - por 15,41m; e área de circulação interna, denominada de Rua 02 - 17,00m), fechando assim o perímetro; consoante requerimento datado de 25 de junho de 2019, instruído com o laudo técnico e a planta elaborados em 18 de junho de 2019 pelo engenheiro civil Denilson José Ganzella, CREA/SP. 060.156.268-4. São Pedro, SP, 22 de julho de 2019. Guilherme Alves dos Santos , oficial. Selo Digital: 1200973310000000019010193

AV.3/20000 - Prenotação nº 116.512, de 25/06/2019. (ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião de Piracicaba, SP, às páginas 189/194 do livro 1588, em 30 de abril de 2019, e com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei 6.015/73, procedo a presente averbação para ficar constando que a proprietária, COBRASCO S/A, já qualificada, atualmente tem sede na cidade de São Paulo/SP, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1982, 6º andar, conjunto 603, consoante Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada e assinada na cidade de São Paulo, SP, em 19 de junho de 1997, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 97.966/97-6 em 01 de julho de 1997, arquivada nesta serventia na prenotação nº 66.698. São Pedro, SP, 22 de julho de 2019. Guilherme Alves dos Santos , oficial. Selo Digital: 120097331000000001901219Z

R.4/20000 - Prenotação nº 116.512, de 25/06/2019. (VENDA E COMPRA). Nos termos da mesma escritura referida na AV.3, a proprietária, COBRASCO S/A, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a RENATO TEIXEIRA SANTO ANDRÉ, RG nº 27.531.880-1-SSP/SP, CPF nº 278.907.238-81, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULA MOMESSO NEPPE SANTO ANDRÉ, RG nº 43.741.393-7-SSP/SP, CPF nº 347.699.218-70, bancária; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Patrício Miguel Carreta, 329, Palu, nesta cidade de São Pedro, pelo valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais). Emitida a DOI por esta Serventia. São Pedro, SP, 22 de julho de 2019. Guilherme Alves dos Santos , oficial. Selo Digital: 1200973210000000019011193.

R.5/20000 - Prenotação nº 117.949, de 22/11/2019. (INTEGRALIZAÇÃO). Nos termos do instrumento particular de constituição de sociedade datado de 20 de agosto de 2019, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 3523182753-8, em 15 de outubro de 2019, os proprietários RENATO TEIXEIRA SANTO ANDRÉ, e sua esposa PAULA MOMESSO NEPPE SANTO ANDRÉ, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula à VILA MARTINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 35.194.834/0001-60, com sede na Rua Prudente de Moraes, 409, sala 12, Centro, na cidade de Piracicaba, SP, pelo valor de

Continua na ficha 02

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos*  
da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 20.000

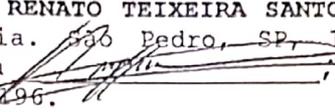
REGISTRO GERAL

FOLHAS 02

LIVRO N.º 2

12.009-7

DATA 10/12/2019

R\$40.000,00 (quarenta mil reais), para integralização das cotas sociais subscritas pelo sócio **RENATO TEIXEIRA SANTO ANDRÉ**, já qualificado. Emitida a DOI por esta Serventia. São Pedro, SP, 10 de dezembro de 2019. Anderson Matheus M. G. da Silva  oficial substituto. Selo Digital: 1200973210000000029649796.

R.6/20000 - Prenotação n.º 119.784, de 10/07/2020. (INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO). Nos termos do instrumento particular de incorporação de condomínio datado de 09 de julho de 2020, a proprietária **VILA MARTINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, submeteu o empreendimento denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL VILA MARTINA**, que se situará na Rua Luis Rachione, n.º 07, nesta cidade, e será construído no terreno desta matrícula, ao regime da incorporação imobiliária disciplinada pela Lei n.º 4.591/64 e demais disposições aplicáveis à espécie, atendendo aos requisitos legais e arquivando nesta serventia os documentos pertinentes. **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O condomínio será constituído de 19 (dezenove) blocos, designados como: Blocos A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R e S; cada bloco possuirá 4 (quatro) pavimentos denominados: térreo, 1.º pavimento tipo, 2.º pavimento tipo e 3.º pavimento tipo ou cobertura; em cada pavimento haverá 04 (quatro) apartamentos, ou seja, haverá um total de 304 apartamentos. Os apartamentos encontram-se distribuídos e caracterizados da seguinte forma, em todos os blocos: a) Térreo: onde se localizarão os apartamentos n.ºs 101, 102, 103 e 104; b) 1.º pavimento tipo: onde se localizarão os apartamentos n.ºs 201, 202, 203 e 204; c) 2.º pavimento tipo: onde se localizarão os apartamentos n.ºs 301, 302, 303 e 304; e d) 3.º pavimento tipo ou cobertura: onde se localizarão os apartamentos n.ºs 401, 402, 403 e 404. Fora os apartamentos haverá no térreo: hall, escada, projeção do elevador, abrigos de gás, medidores CPFL e hidrômetros; no 1.º e 2.º pavimento tipo: escada e projeção do elevador, no 3.º pavimento tipo ou cobertura hall, escada, alçapão e projeção do elevador. **ÁREAS DOS APARTAMENTOS:** Térreo: Apartamentos 101: dispõe de 50,3900 m<sup>2</sup> de área privativa, 18,5000 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional, que corresponde a uma vaga de garagem descoberta, a qual comporta um veículo de porte médio, 7,3273m<sup>2</sup> de área comum proporcional coberta e 16,1471m<sup>2</sup> de área comum proporcional descoberta perfazendo uma área total (privativa + comum não proporcional + comum proporcional) de 92,3644m<sup>2</sup>, sendo de 0,33241% seu coeficiente de proporcionalidade. Apartamentos 102 e 104: de metragem absolutamente igual entre si, dispo de 59,9800 m<sup>2</sup> de área privativa, 9,9000 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional, que corresponde a uma vaga de garagem descoberta, a qual comporta um veículo de porte médio, 7,4085m<sup>2</sup> de área comum proporcional coberta e 16,3259m<sup>2</sup> de área comum proporcional descoberta perfazendo uma área total (privativa + comum não proporcional + comum proporcional) de 93,6144 m<sup>2</sup>, sendo 0,33609% seu coeficiente de proporcionalidade. Apartamentos 103: dispõe de 50,3900 m<sup>2</sup> de área privativa, 9,9000 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional, que corresponde a uma vaga de garagem descoberta, a qual comporta um veículo de porte médio, 7,2067m<sup>2</sup> de área comum proporcional coberta e 15,8813m<sup>2</sup> de área comum proporcional descoberta perfazendo uma área total (privativa + comum não proporcional + comum proporcional) de 83,3780m<sup>2</sup>, sendo de 0,32694% seu coeficiente de proporcionalidade. 1.º pavimento tipo: Apartamentos 201, 202,

Continua no verso

MATRÍCULA

20000

FOLHA

02

VERSO

203 e 204: todos com metragem absolutamente iguais dispendo de 50,3900 m<sup>2</sup> de área privativa, 9,9000 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional, que corresponde a uma vaga de garagem descoberta, a qual comporta um veículo de porte médio, 7,2067m<sup>2</sup> de área comum proporcional coberta e 15,8813m<sup>2</sup> de área comum proporcional descoberta perfazendo uma área total (privativa + comum não proporcional + comum proporcional) de 83,3780 m<sup>2</sup>, sendo 0,32694% seu coeficiente de proporcionalidade. 2º pavimento tipo e 3º pavimento tipo ou cobertura: Blocos A, B, C, D, E, F e G: Apartamentos 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404: todos com metragem absolutamente iguais dispendo de 50,3900 m<sup>2</sup> de área privativa, 9,9000 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional, que corresponde a uma vaga de garagem descoberta, a qual comporta um veículo de porte médio, 7,2067m<sup>2</sup> de área comum proporcional coberta e 15,8813m<sup>2</sup> de área comum proporcional descoberta perfazendo uma área total (privativa + comum não proporcional + comum proporcional) de 83,3780 m<sup>2</sup>, sendo 0,32694% seu coeficiente de proporcionalidade. Blocos H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R e S: Apartamentos 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404: todos com metragem absolutamente iguais dispendo de 50,3900 m<sup>2</sup> de área privativa, 12,5000 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional, que corresponde a uma vaga de garagem descoberta, a qual comporta um veículo de porte médio, 7,2432m<sup>2</sup> de área comum proporcional coberta e 15,9616m<sup>2</sup> de área comum proporcional descoberta perfazendo uma área total (privativa + comum não proporcional + comum proporcional) de 86,0948 m<sup>2</sup>, sendo 0,32859% seu coeficiente de proporcionalidade. Totalizando a área de 15.682,98 m<sup>2</sup>. **VAGAS DE GARAGEM:** O empreendimento conterà 304 vagas de garagem descobertas para um veículo de porte médio, de uso comum não proporcional, totalizando a área de 3.422,60 m<sup>2</sup>, cabendo a cada unidade o direito de uso de 01 vaga de garagem designada pelo bloco e número do apartamento a que corresponde, nos termos dos trabalhos técnicos arquivados. **ÁREAS DO CONDOMÍNIO:** O CONJUNTO RESIDENCIAL VILA MARTINA será constituído por uma parte consubstanciada nas coisas e áreas de uso comum dos condôminos do edifício, indivisíveis e inalienáveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do edifício, as quais por sua natureza ou destino serão de uso e utilidade comum a todos os condôminos, de forma especial as seguintes: o terreno em que se levantam as edificações e suas instalações; as estruturas de alvenaria e suas fundações; as paredes externas de cada edifício; as paredes internas divisórias entre as unidades autônomas e entre estas e as partes comuns; a fachada do edifício e seus ornamentos (exceto janelas das unidades autônomas); os compartimentos dos medidores de luz e força; os troncos de entrada de água, eletricidade, telefone e os de saída de esgotos bem como todos os respectivos ramais que servem as dependências de uso comum; os condutores de águas pluviais; os muros e gradis externos. Também são áreas comuns: escadas, halls, projeções de elevadores, barriletes, reservatórios superiores e telhados e dutos de ventilações, circulação interna, guarita, acesso de pedestre, acesso de veículos, piscina adulto, piscina infantil, 03 quiosques, depósito, DML, lixeira, vestiário, quadra de grama, salão de festas, circulação de veículos, e todas as demais coisas desde que não especificadas como sendo de propriedade autônoma e exclusiva, e outra parte consubstanciada nas coisas de uso privativo de cada condômino do edifício, que serão os apartamentos residenciais, já descritos. Totalizando 7.061,87 m<sup>2</sup> sendo 2.204,30 m<sup>2</sup> de área coberta e 4.857,57 m<sup>2</sup> de área descoberta. **DECLARAÇÕES ESPECIAIS:** 1) O empreendimento não será submetido ao instituto de afetação, conforme estabelece o artigo 31-A e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.591/64. 2) A incorporação está sujeita ao prazo de carência de 180 dias, contados da data do registro, dentro do qual será lícito à incorporadora desistir da incorporação conforme dispõe o artigo 34 da Lei 4.591/64. 3) O empreendimento encontra-se enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida da Caixa Econômica Federal - CEF. **VALOR DO EMPREENDIMENTO:** R\$29.690.413,50 (vinte e nove milhões, seiscentos e noventa mil, quatrocentos e treze reais e cinquenta centavos).

Continua na ficha 03



*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos*  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 20000

REGISTRO GERAL

FOLHAS 03

LIVRO N.º 2

12.009-7

DATA 13/08/2020

São Pedro, SP, 13 de agosto de 2020. Anderson Matheus M. G. da Silva  
*[Signature]* oficial substituto. Selo Digital:  
120097371000000004776720B.

**CERTIFICA** que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 20000, extraída nos termos do § 1º do Art.19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé.

São Pedro, 13 de agosto de 2020.

*[Signature]* ANDERSON MATHEUS M. G. DA SILVA, OFICIAL  
SUBSTITUTO. Selo Digital: 1200973C3000000004776920V.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.



Protocolo 119784  
13/08/2020



Consulte autenticidade em  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Pedro - SP

12009-7 - AA 102928

12009-7-095901-105900-1119





## CERTIDÃO DE ATOS PRATICADOS

Guilherme Alves dos Santos, Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro, C.N.P.J. 27.191.019/0001-19, CERTIFICA que o presente título foi prenotado em 10/07/2020, sob número 119784, microfilmado e registrado em 13/08/2020 e que foram procedidos aos seguintes atos:

Descrição do ato	seq./registro	Descrição do livro	Valor
INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO Selo digital: 120097371000000004776720B	6/20000	Lv.2-Registro Geral (matrícula)	R\$ 60.272,42
Cobranças adicionais	Quantidade		Valor
CERTIDÃO (Rib) - Selo digital: 1200973C3000000004776820X	1		R\$ 55,98
CERTIDÃO (Rib) - Selo digital: 1200973C3000000004776920V	1		R\$ 55,98

Outorgado: VILA MARTINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

Natureza do título: Instrumento Particular

São Pedro, 13 de agosto de 2020

ANDERSON MATHEUS M. G. DA SILVA - OFICIAL SUBSTITUTO

Registro(s)	R\$ 60.272,42		
Averbação(ões)	R\$ 0,00		
Abertura(s) de matrícula(s) a requerimento	R\$ 0,00	Emolumentos	R\$ 35.562,05
Certidões, Atribuições, Notificações e Intimações	R\$ 111,96	Estado	R\$ 10.107,11
Custas Finais	R\$ 0,00	IPESP	R\$ 6.917,75
Valor devido pelos atos	R\$ 60.384,38	SINOREG	R\$ 1.871,70
Total de adicionais	R\$ 0,00	Tribunal de Justiça	R\$ 2.440,68
Depósito prévio	R\$ 60.301,72	Ministério Público	R\$ 1.706,98
Saldo	-R\$ 82,66	Município	R\$ 1.778,11

### RECIBO

São Pedro, SP, data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Declaro que recebi a 1ª via deste recibo, bem como efetuei pagamento do saldo na importância de R\$ 82,66

Nome: \_\_\_\_\_

End: \_\_\_\_\_

### SELO DIGITAL



Consulte pelo site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

**Prenotação nº 119784**

Rua Joaquim Teixeira de Barros, 898, Centro, Tel: 19 - 3481-1032

