



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

FICHA

01

CNS 12.039-4

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

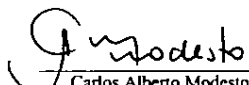
Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

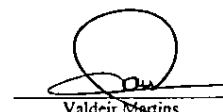
IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 92**, localizado no 9º pavimento da **Torre 03** do Condomínio "**RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS**", situado nesta cidade, perímetro urbano, na Rua Izidoro Aprígio, nº 100, possuindo 55,21m² de área privativa, 11,53m² de área comum descoberta de divisão não proporcional, 10,71m² de área comum coberta, 28,43m² de área comum descoberta, totalizando 105,88m², com uma fração ideal de 0,001888 no terreno, com direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta de estacionamento.

PROPRIETÁRIA: **PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 34.582.950/0001-93, com sede na Rua Vicente Férrer, nº 287, Jardim Pau Preto em Indaiatuba-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 74.245, datado de 04/11/2019 e Registro da Incorporação Imobiliária nº 02 da mesma matrícula, datado de 20/11/2019, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 25 de novembro de 2019. Protocolado sob o nº 240.761 em 20/11/2019. Selo digital: 120394311AV000068313OY19M.

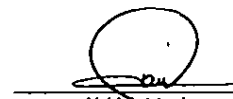
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.245 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especialização do condomínio.

  
Carlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

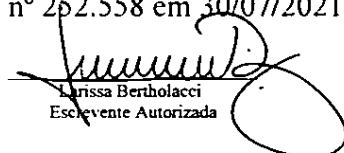
  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

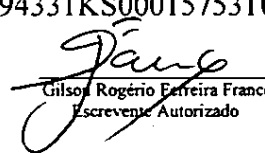
AV-01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de agosto de 2021. Procedese a esta averbação para constar que sobre a fração ideal de terreno e ao futuro apartamento desta ficha, recai **hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, 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 1.7877.0107425-1, datado de 19 de maio de 2021, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 12.341.766,00 (doze milhões, trezentos e quarenta e um mil, setecentos e sessenta e seis reais), destinado a construção do empreendimento "Residencial Portal dos Ipês". A referida hipoteca é garantida pelas 100 unidades da Torre 03 (Módulo 3) do empreendimento, conforme registro nº 08 da matrícula nº 74.245. Selo digital: 120394331HU000157466QB211

  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-02 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de agosto de 2021. 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 8.7877.1162149-0, datado de 27 de julho de 2021, averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 123.417,66. Protocolado sob nº 252.558 em 30/07/2021. Selo Digital: 120394331KS000157531UK211

  
Larissa Bertholacci  
Escrevente Autorizada

  
Gilson Rogério Ezequiel Franco  
Escrevente Autorizado

continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RC6LN-RVJRH-9A2LS-CJRBK>

Oficial Substituto

Oficial Delegado

Santa Bárbara d'Oeste - SP

Matrícula nº 74.245 - Apartamento 92 - Torre 03

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

FICHA

01

VERSO

CNS 12.039-4

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

R-03 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de agosto de 2021. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública. **Enquadramento:** PCVA. **Contrato nº:** 8.7877.1162149-0. **Data:** 27.08.2021. **Objeto da transmissão:** Fração ideal do terreno que corresponderá ao Apartamento 92 da Torre 03 do "Residencial Portal dos Ipês". **Transmitente:** PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** CAMILLE NELLIS BRAGAGLIA, brasileira, solteira, nascida em 11/12/1982, agenciador de propaganda, RG/SP nº 34.862.150-4, CPF nº 316.202.428-92, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Elizabeth Steagall Pirtouscheg, nº 131, Jardim Primavera. **Valor:** R\$ 28.258,84 (vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos). **ITBI:** R\$ 230.000,00. Protocolado sob nº 252.558 em 30/07/2021. Selo Digital: 120394321AP000157533 FQ21Q

Larissa Bertholacci  
Escrivente Autorizada

Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

R-04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de agosto de 2021. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedora:** CAMILLE NELLIS BRAGAGLIA, já qualificada. **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 53000000381. **Dívida:** R\$ 182.882,57 (cento e oitenta e dois mil, oitocentos e oitenta e dois reais e cinquenta e sete centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. **Avaliação para fins de Leilão extrajudicial:** R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). **O valor destinado à aquisição e construção do imóvel:** R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). **Recursos próprios:** R\$ 42.071,52. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$ 5.045,91. **Desconto FGTS/subsídio:** não há. **Financiamento:** R\$ 182.882,57. Com a constituição da propriedade fiduciária objeto deste registro, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora fiduciante em possuidora direta e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 252.558 em 30/07/2021. Selo Digital: 120394321CF000157534KS21L

Larissa Bertholacci  
Escrivente Autorizada

Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

VISTO EM CORREIÇÃO

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

01

29 NOV 2019

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPCorregedor Permanente  
Thiago G. N. Senne Chicarino  
Juiz de DireitoDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

**IMÓVEL** constituído por uma **ÁREA DE TERRAS**, sem benfeitorias, situada nesta cidade, perímetro urbano, indicada pela **Área 3-A1**, resultado da subdivisão da **Área 3-A**, com frente para a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, com a seguinte descrição: "Início no ponto 13, segue em linha reta a distância de vinte e um metros (21,00m), confrontando com a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, até atingir o ponto 08; deflete à direita e segue em linha reta a distância de trinta e cinco metros e sessenta e seis centímetros (35,66m), confrontando com a **Área 3-B**, propriedade de CGD Empreendimentos S/A (matrícula nº 54.129), até atingir o ponto 9; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de oitenta e seis metros e setenta e seis centímetros (86,76m), confrontando com **Área 3-B**, propriedade de CGD Empreendimentos S/A (matrícula nº 54.129), até atingir o ponto 10; deflete à direita e segue em linha reta a distância de cinquenta e nove metros (59,00m), confrontando com propriedade do Município de Santa Bárbara d'Oeste, até atingir o ponto 11; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de sessenta e seis metros e sessenta e um centímetros (66,61m), confrontando com propriedade do Município de Santa Bárbara d'Oeste, até atingir o ponto 12; deflete à direita e segue em linha reta a distância de oitenta e sete metros e noventa e três centímetros (87,93m), confrontando com a Rua Isidoro Aprígio, até atingir o ponto 01, localizado na esquina das Ruas Inácio Antonio e Isidoro Aprígio, e segue a distância de cento e setenta e nove metros e sessenta centímetros (179,60m), confrontando com a Rua Inácio Antonio, até encontrar o ponto 02; deflete à direita e segue em linha reta a distância de cinquenta metros (50,00m), confrontando com propriedade de Condomínio Edifício Jatobá (matrícula nº 42.006), até encontrar o ponto 03; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de sessenta e quatro metros (64,00m), confrontando com propriedade de Condomínio Edifício Jatobá (matrícula nº 42.006), até encontrar o ponto 04; deflete à direita e segue em linha reta a distância de cinquenta e seis metros e setenta e sete centímetros (56,77m), até encontrar o ponto 15, confrontando com propriedade de Dimas Betanho (matrícula nº 30.072), com propriedade de Gilberto de Oliveira Barreto (matrícula nº 31.728), com propriedade de Orlando Fornazeiro (matrícula nº 31.727), com propriedade de Doraty Felice Rosa Andia (matrícula nº 5.950), com propriedade de Marco Antonio Correa (matrícula nº 3.666), e com parte da propriedade de Banco Nacional da Habitação - BNH (matrícula nº 1.257); deflete à direita e segue em linha reta a distância de setenta e nove metros e setenta e seis centímetros (79,76m), confrontando com a **Área 3-A2**, até atingir o ponto 14; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de oitenta e oito metros e vinte centímetros (88,20m), confrontando com **Área 3-A2**, até atingir o ponto 13, início desta descrição, perfazendo a **área superficial de 26.416,49 metros quadrados**.

Cadastro na PML sob nº 15.06121.34.03.0635.00.000

**PROPRIETÁRIA: PETRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Estados Unidos, nº 149, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 73.667.198/0001-35.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 07 da matrícula nº 54.128, datado de 05/11/2003, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 25 de abril de 2016. Protocolado sob nº 193.489 em 12/04/2016.

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente HabilitadoGilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

R-01/74.245 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 04 de novembro de 2019. Por Certidão de Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 09 de outubro de 2019, livro nº 992, págs. 109/113, do 4º Tabelião de Notas de Campinas-SP, a proprietária **PETRE EMPREENDIMENTOS E**

continua no verso



Validate this document here

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

01

VERSO

Mat. 74245 - Pagina: 2/20 - PROT. 200.653 - S26010815570D CNM 120394.2.0074245-47

CNS 12.039-4

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

PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, **transmitiu o imóvel** objeto desta matrícula para **PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA**, com sede em Indaiatuba-SP, na Rua Vicente Ferrer, nº 287, Jardim Pau Preto, inscrita no CNPJ. sob nº 34.582.950/0001-93, pelo valor de R\$ 8.715.147,43 (oito milhões, setecentos e quinze mil, cento e quarenta e sete reais e quarenta e três centavos), pagamento esse que será feito por dação em unidades imobiliárias do empreendimento a ser construído e comercializado pela compradora no imóvel objeto desta. A vendedora receberá, em 99 unidades como pagamento integral deste negócio, a saber: **a) TORRE 1 (um) - Apartamento 21**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 24**, com área útil de 62,59 m² e área total de 118,39 m², coeficiente de participação de 0,213%. **Apartamento 25**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 44**, com área útil de 62,59 m² e área total de 118,39 m², coeficiente de participação de 0,213%. **Apartamento 45**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 46**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 82**, com área útil de 62,59 m² e área total de 118,39 m², coeficiente de participação de 0,213%. **Apartamento 92**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 96**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 103**, com área útil de 65,17 m² e área total de 122,76 m², coeficiente de participação de 0,222%. **Apartamento 105**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 106**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 122**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 123**, com área útil de 65,17 m² e área total de 122,76 m², coeficiente de participação de 0,222%. **Apartamento 125**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 141**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 142**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 145**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 162**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 165**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **b) TORRE 2 (dois) - Apartamento 21**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 24**, com área útil de 62,59 m² e área total de 118,39 m², coeficiente de participação de 0,213%. **Apartamento 25**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 44**, com área útil de 62,59 m² e área total de 118,39 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 45**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 46**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 82**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 84**, com área útil de 62,59 m² e área total de 118,39 m², coeficiente de participação de 0,213%. **Apartamento 86**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 103**, com área útil de 65,17 m² e área total de 122,76 m², coeficiente de participação de 0,222%. **Apartamento 105**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 106**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 122**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 123**, com área útil de 65,17 m² e área total de 122,76 m², coeficiente de participação de 0,222%. **Apartamento 125**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 141**, com área útil de 55,21 m² e área total de 105,88 m², coeficiente de participação de 0,188%.

continua fls. 02



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

02

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

**Apartamento 144**, com área útil de 62,59 m<sup>2</sup> e área total de 118,39 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,213%. **Apartamento 145**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 162**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 165**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **TORRE 3 (três) - Apartamento 22**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 23**, com área útil de 65,17 m<sup>2</sup> e área total de 122,76 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,222%. **Apartamento 45**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 46**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 84**, com área útil de 62,59 m<sup>2</sup> e área total de 118,39 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,213%. **Apartamento 85**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 101**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 102**, com área útil de 55,21 m<sup>2</sup> e área total de 105,88 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,188%. **Apartamento 123**, com área útil de 65,17 m<sup>2</sup> e área total de 122,76 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,222%. **Apartamento 124**, com área útil de 62,59 m<sup>2</sup> e área total de 118,39 m<sup>2</sup>, coeficiente de participação de 0,213%. A efetivação do pagamento e a outorga dos 50 (cinquenta) apartamentos ficará condicionada à conclusão das obras do Condomínio e obtenção do "Habite-se". A vendedora está dispensada da apresentação da CND da Receita Federal. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 8.715.147,43. Protocolado sob nº 239.861 em 10/10/2019. Selo digital: 120394321JE000064241DI19W.

Larissa Bertholacci  
Escrivente AutorizadaGilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

R-02/74.245 - **INCORPORAÇÃO** - "Condomínio Residencial Portal Dos Ipês". Santa Bárbara d'Oeste, 20 de novembro de 2019. Por Instrumento Particular, datado de 14 de novembro de 2019, a proprietária **PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora, representada por seus sócios, promoveu a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do empreendimento residencial denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS**", a ser erigido sobre o imóvel objeto desta matrícula, sob o regime estatuído pelo art. 28 e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, regulamentada pelo Decreto Federal nº 55.815/65, com alterações introduzidas pelas Leis Federais nº 4.864/65 e 10.931/2004 combinados com os artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406 de 10/01/2002. O empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal local em 27/08/2019, conforme protocolo geral nº 06255/17, tendo sido expedido na mesma data o **Alvará nº 0473/2019**, pelo qual foi concedida a licença para execução do projeto.

**Identificação:** Sobre o terreno objeto desta matrícula será construído um edifício para fins residenciais, denominado "Condomínio Residencial Portal Dos Ipês", que se situará na **Rua Izidoro Aprigio, nº 100**, será composto de 500 (quinhentas) unidades autônomas representadas pelos apartamentos, que se constituem áreas privativas, distribuídas em 05 (cinco) Torres, denominadas Torres 1, 2, 3, 4 e 5; e, 257 (duzentas e cinquenta e sete) vagas de garagem autônomas. 1) **DAS PARTES DE PROPRIEDADE DE USO EXCLUSIVO:** PARTE DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DOS CONDÔMINOS: São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, as respectivas unidades autônomas, indicadas pela numeração correspondente e compostas das peças, descrição e áreas, com todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações, etc., e até a sua interseção com as linhas, encanamentos e tubulações troncos. 2) **DAS PARTES DE PROPRIEDADE DE USO COMUM:** São partes de propriedade comum do condomínio as que

continua no verso



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

02

verso

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

são definidas no art. 1.331 §2º do Código Civil Brasileiro, e complementarmente pelo 3º da Lei 4.591/64, e especialmente: O terreno em que o mesmo se encontra construído, sistemas de troncos (encanamentos e tubulações), de luz, força, telefone, água, esgoto, até o ponto de interseção com as ligações de propriedade exclusiva, assim como qualquer outro serviço destinado ao uso comum que venha a ser utilizado pelo condomínio. Especificamente: cerca e muro divisório que circunda toda a área do condomínio; vias de circulação interna; portaria com wc, acesso pedestre, portão de entrada de veículos pela Rua Izidoro Aprigio; portão de saída de veículos pela Avenida Corifeu de Azevedo Marques; abrigo de lixo; salão multiuso 01 contendo cozinha, depósito, sanitário PNE feminino e sanitário masculino; salão multiuso 02 contendo sanitário PNE feminino e sanitário PNE masculino; salão multiuso 03 contendo três salas, copa/refeitório, sanitário/vestiário feminino PNE e sanitário/vestiário masculino; salão multiuso 04 contendo vestiário feminino e vestiário masculino; 02 espaços gourmet; quadra de esportes; piscina adulto e piscina infantil; playgrounds; praça; reservatório de água; 15 vagas de estacionamento descobertas medindo 2,50 X 5,00 destinadas para portadores de necessidades especiais; 05 vagas de estacionamento descobertas medindo 2,40 X 5,00; 480 vagas de estacionamento descobertas medindo 2,30 X 5,00; 05 vagas de estacionamento descobertas medindo 2,30 X 5,00 destinadas para visitantes; acesso de pedestres para as torres e área comum; halls de entrada; os halls de circulação; escadarias; poços dos elevadores; espaço localizado na pavimento térreo das torres composto por salas multiuso 01, 02, 03, 04, 05 e 06, banheiros, copa, LML, circulação e varanda; jardins e áreas gramadas. 3) **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES.** As unidades autônomas do empreendimento são compostas de 04 tipologias: APTO TIPO 01, APTO. TIPO 02, APTO. TIPO 03, VAGAS AUTÔNOMAS (2,30 X 5,00) com as seguintes dependências e áreas: **PAVIMENTO TÉRREO – TORRES 01, 02, 03, 04 e 05.** TIPO 01 – Apartamentos final 01, 02 e 06 - Descrição: Unidade composta de varanda, sala, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro social, 01 dormitório e suíte com banheiro. Cada apartamento possuirá uma área privativa coberta de divisão não proporcional de **55,21m²**, a qual acrescida de uma área comum descoberta de divisão não proporcional de **11,535m²**, de uma área comum coberta de divisão proporcional de **10,71m²** e uma área comum descoberta de divisão proporcional de **28,43m²**, totaliza uma área de **105,88m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,00188**. TIPO 02 – Apartamento final 03 - Descrição: Unidade composta de varanda, sala, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro social, 01 dormitório e suíte com banheiro. Cada apartamento possuirá uma área privativa coberta de divisão não proporcional de **65,17m²**, a qual acrescida de uma área comum descoberta de divisão não proporcional de **11,535m²**, de uma área comum coberta de divisão proporcional de **12,60m²** e uma área comum descoberta de divisão proporcional de **33,45m²**, totaliza uma área de **122,76m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,00222**. **PAVIMENTO TÉRREO – VAGAS AUTÔNOMAS (2,30 x 5,00) -** Descrição: Unidade composta de vaga de garagem, destinada a guarda de veículos, com dimensões de 2,30 x 5,00. Cada vaga possuirá uma área privativa descoberta de divisão não proporcional de **11,50m²**, a qual acrescida de uma área comum coberta de divisão proporcional de **0,22m²** e uma área comum descoberta de divisão proporcional de **0,58m²**, totaliza uma área de **12,30m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,00004**. **PAVIMENTO TIPO (1º ao 16º) – TORRES 01, 02, 03, 04 e 05 - TIPO 01** – Apartamentos final 01, 02, 05 e 06. Descrição: Unidade composta de varanda, sala, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro social, 01 dormitório e suíte com banheiro. Cada apartamento possuirá uma área privativa coberta de divisão não proporcional de **55,21m²**, a qual acrescida de uma área comum descoberta de divisão não proporcional de **11,535m²**, de uma área comum coberta de divisão proporcional de **10,71m²** e uma área comum descoberta de divisão proporcional de **28,43m²**, totaliza uma área de **105,88m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,00188**. **TIPO 02** – Apartamento final 03 - Descrição: Unidade composta de varanda, sala, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro social,

Continua fls. 03



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

03

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

01 dormitório e suíte com banheiro. Cada apartamento possuirá uma área privativa coberta de divisão não proporcional de **65,17m<sup>2</sup>**, a qual acrescida de uma área comum descoberta de divisão não proporcional de **11,535m<sup>2</sup>**, de uma área comum coberta de divisão proporcional de **12,60m<sup>2</sup>** e uma área comum descoberta de divisão proporcional de **33,45m<sup>2</sup>**, totaliza uma área de **122,76m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,00222**. TIPO 03 – Apartamento final 04. Descrição: Unidade composta de varanda, sala, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro social, 01 dormitório e suíte com banheiro. Cada apartamento possuirá uma área privativa coberta de divisão não proporcional de **62,59m<sup>2</sup>**, a qual acrescida de uma área comum descoberta de divisão não proporcional de **11,535m<sup>2</sup>**, de uma área comum coberta de divisão proporcional de **12,11m<sup>2</sup>** e uma área comum descoberta de divisão proporcional de **32,15m<sup>2</sup>**, totaliza uma área de **118,39m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,00213**. 4) **NUMERAÇÃO DAS UNIDADES:** Todas as torres serão compostas de 100 (cem) apartamentos cada uma, sendo 67 (sessenta e sete) do TIPO 01, 17 (dezesete) do TIPO 02, 16 (dezesesseis) do TIPO 03. Ficam distribuídos da seguinte forma:

| PAVIMENTO | Nº DA UNIDADE                 |
|-----------|-------------------------------|
| Térreo    | 01, 02, 03 e 06               |
|           | 11, 12, 13, 14, 15 e 16       |
| 2º        | 21, 22, 23, 24, 25 e 26       |
| 3º        | 31, 32, 33, 34, 35 e 36       |
| 4º        | 41, 42, 43, 44, 45 e 46       |
| 5º        | 51, 52, 53, 54, 55 e 56       |
| 6º        | 61, 62, 63, 64, 65 e 66       |
| 7º        | 71, 72, 73, 74, 75 e 76       |
| 8º        | 81, 82, 83, 84, 85 e 86       |
| 9º        | 91, 92, 93, 94, 95 e 96       |
| 10º       | 101, 102, 103, 104, 105 e 106 |
| 11º       | 111, 112, 113, 114, 115 e 116 |
| 12º       | 121, 122, 123, 124, 125 e 126 |
| 13º       | 131, 132, 133, 134, 135 e 136 |
| 14º       | 141, 142, 143, 144, 145 e 146 |
| 15º       | 151, 152, 153, 154, 155 e 156 |
| 16º       | 161, 162, 163, 164, 165 e 166 |

5) **CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: PAVIMENTO TÉRREO – TORRES 01, 02, 03, 04 e 05.** TIPO 01 – APARTAMENTO FINAL 01: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social e apartamento final 03; pela lateral direita com o apartamento final 02; pela lateral esquerda com a circulação externa e pelo fundo com a circulação externa. TIPO 01 – APARTAMENTO FINAL 02: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social, caixa da escada e circulação externa; pela lateral direita com a circulação externa; pela lateral esquerda com o apartamento final 01 e pelo fundo com a circulação externa. TIPO 02 – APARTAMENTO FINAL 03: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social, shaft e elevadores; pela lateral direita com o apartamento final 01; pela lateral esquerda com a área comum e pelo fundo com a circulação externa. TIPO 01 – APARTAMENTO FINAL 06: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de

continua no verso



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

03

VERSO

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

circulação social e hall de entrada; pela lateral direita com a área comum; pela lateral esquerda a circulação externa e pelo fundo com a circulação externa. **PAVIMENTO TIPO (1º ao 16º) – TORRES 01, 02, 03, 04 e 05:** TIPO 01 – APARTAMENTO FINAL 01: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social e apartamento final 03; pela lateral direita com o apartamento final 02; pela lateral esquerda com a circulação externa e pelo fundo com a circulação externa. TIPO 01 – APARTAMENTO FINAL 02: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social e caixa da escada; pela lateral direita com a circulação externa; pela lateral esquerda com o apartamento final 01 e pelo fundo com a circulação externa. TIPO 02 – APARTAMENTO FINAL 03: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social, shaft e elevadores; pela lateral direita com o apartamento final 01; pela lateral esquerda com o apartamento final 05 e pelo fundo com a circulação externa. TIPO 03 – APARTAMENTO FINAL 04: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social, caixa da escada e shaft; pela lateral direita com o apartamento final 06; pela lateral esquerda com a caixa da escada e circulação externa e pelo fundo com a circulação externa. TIPO 01 – APARTAMENTO FINAL 05: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social, elevadores e apartamento final 03; pela lateral direita com a circulação externa; pela lateral esquerda com o apartamento final 06 e pelo fundo com a circulação externa. TIPO 01 – APARTAMENTO FINAL 06: De quem de dentro do apartamento olha para a porta de entrada do mesmo, confronta, pela frente com o hall de circulação social e apartamento final 04; pela lateral direita com o apartamento final 05; pela lateral esquerda com a circulação externa e pelo fundo com a circulação externa. **6) VAGAS DE GARAGEM:** O condomínio “**RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS**” possui ao todo 762 vagas de estacionamento descobertas. O estacionamento de uso comum totaliza 500 vagas, uma vaga/unidade habitacional. Sendo 15 vagas de estacionamento descobertas medindo 2,50 X 5,00m destinadas para portadores de necessidades especiais; 05 vagas de estacionamento descobertas medindo 2,40 X 5,00m; 480 vagas de estacionamento descobertas medindo 2,30 X 5,00m. Apesar das vagas estarem incluídas nas áreas de uso comum, cada apartamento terá o direito de uso exclusivo de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, a cota da área de estacionamento de uso comum está inclusa na área total da unidade, conforme descrito na coluna 26 do quadro NBR 12.271. A divisão das vagas da área comum por unidade habitacional será através de escolha durante a fase de compra dos apartamentos, ou seja, o comprador irá escolher a vaga que deseja no momento da aquisição da unidade habitacional. As vagas de estacionamento descobertas medindo 2,50 X 5,00m destinadas para portadores de necessidades especiais estão inseridas na área de uso comum do estacionamento. Estas vagas ficarão reservadas para portadores de necessidades especiais que vierem a adquirir uma unidade no empreendimento. Na ausência de um comprador que necessite de necessidades especiais, as vagas PNE ficarão disponíveis para a escolha de qualquer adquirente de unidades habitacionais no empreendimento, porém, a escolha destas vagas se dará somente após o esgotamento de todas as vagas não PNE que estiverem no estacionamento da área de uso comum. Além das 500 vagas acima descritas, temos 05 vagas de estacionamento descobertas medindo 2,30 X 5,00m destinadas para visitantes e que fazem parte da área comum. As demais vagas remanescentes, que totalizam o número de 257 unidades serão vagas autônomas, conforme se descreve na tabela abaixo:

| Número total de vagas autônomas no empreendimento | Tipo | Numeração da vaga | Dimensões |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-----------|
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-----------|

Continua fls. 04



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

04

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

|    |               |     |             |
|----|---------------|-----|-------------|
| 1  | Vaga autônoma | 135 | 2,30 X 5,00 |
| 2  | Vaga autônoma | 137 | 2,30 X 5,00 |
| 3  | Vaga autônoma | 139 | 2,30 X 5,00 |
| 4  | Vaga autônoma | 141 | 2,30 X 5,00 |
| 5  | Vaga autônoma | 159 | 2,30 X 5,00 |
| 6  | Vaga autônoma | 160 | 2,30 X 5,00 |
| 7  | Vaga autônoma | 161 | 2,30 X 5,00 |
| 8  | Vaga autônoma | 162 | 2,30 X 5,00 |
| 9  | Vaga autônoma | 163 | 2,30 X 5,00 |
| 10 | Vaga autônoma | 164 | 2,30 X 5,00 |
| 11 | Vaga autônoma | 165 | 2,30 X 5,00 |
| 12 | Vaga autônoma | 166 | 2,30 X 5,00 |
| 13 | Vaga autônoma | 167 | 2,30 X 5,00 |
| 14 | Vaga autônoma | 168 | 2,30 X 5,00 |
| 15 | Vaga autônoma | 169 | 2,30 X 5,00 |
| 16 | Vaga autônoma | 170 | 2,30 X 5,00 |
| 17 | Vaga autônoma | 171 | 2,30 X 5,00 |
| 18 | Vaga autônoma | 172 | 2,30 X 5,00 |
| 19 | Vaga autônoma | 173 | 2,30 X 5,00 |
| 20 | Vaga autônoma | 174 | 2,30 X 5,00 |
| 21 | Vaga autônoma | 175 | 2,30 X 5,00 |
| 22 | Vaga autônoma | 176 | 2,30 X 5,00 |
| 23 | Vaga autônoma | 177 | 2,30 X 5,00 |
| 24 | Vaga autônoma | 178 | 2,30 X 5,00 |
| 25 | Vaga autônoma | 179 | 2,30 X 5,00 |
| 26 | Vaga autônoma | 180 | 2,30 X 5,00 |
| 27 | Vaga autônoma | 181 | 2,30 X 5,00 |
| 28 | Vaga autônoma | 182 | 2,30 X 5,00 |
| 29 | Vaga autônoma | 183 | 2,30 X 5,00 |
| 30 | Vaga autônoma | 184 | 2,30 X 5,00 |
| 31 | Vaga autônoma | 185 | 2,30 X 5,00 |
| 32 | Vaga autônoma | 186 | 2,30 X 5,00 |
| 33 | Vaga autônoma | 187 | 2,30 X 5,00 |
| 34 | Vaga autônoma | 192 | 2,30 X 5,00 |
| 35 | Vaga autônoma | 193 | 2,30 X 5,00 |
| 36 | Vaga autônoma | 194 | 2,30 X 5,00 |
| 37 | Vaga autônoma | 195 | 2,30 X 5,00 |
| 38 | Vaga autônoma | 200 | 2,30 X 5,00 |
| 39 | Vaga autônoma | 201 | 2,30 X 5,00 |
| 40 | Vaga autônoma | 202 | 2,30 X 5,00 |
| 41 | Vaga autônoma | 203 | 2,30 X 5,00 |
| 42 | Vaga autônoma | 204 | 2,30 X 5,00 |
| 43 | Vaga autônoma | 205 | 2,30 X 5,00 |

Continua no verso

Validate this  
document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

04

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

|    |               |     |             |
|----|---------------|-----|-------------|
| 44 | Vaga autônoma | 206 | 2,30 X 5,00 |
| 45 | Vaga autônoma | 207 | 2,30 X 5,00 |
| 46 | Vaga autônoma | 208 | 2,30 X 5,00 |
| 47 | Vaga autônoma | 209 | 2,30 X 5,00 |
| 48 | Vaga autônoma | 210 | 2,30 X 5,00 |
| 49 | Vaga autônoma | 211 | 2,30 X 5,00 |
| 50 | Vaga autônoma | 212 | 2,30 X 5,00 |
| 51 | Vaga autônoma | 213 | 2,30 X 5,00 |
| 52 | Vaga autônoma | 214 | 2,30 X 5,00 |
| 53 | Vaga autônoma | 218 | 2,30 X 5,00 |
| 54 | Vaga autônoma | 219 | 2,30 X 5,00 |
| 55 | Vaga autônoma | 220 | 2,30 X 5,00 |
| 56 | Vaga autônoma | 221 | 2,30 X 5,00 |
| 57 | Vaga autônoma | 222 | 2,30 X 5,00 |
| 58 | Vaga autônoma | 223 | 2,30 X 5,00 |
| 59 | Vaga autônoma | 224 | 2,30 X 5,00 |
| 60 | Vaga autônoma | 225 | 2,30 X 5,00 |
| 61 | Vaga autônoma | 226 | 2,30 X 5,00 |
| 62 | Vaga autônoma | 227 | 2,30 X 5,00 |
| 63 | Vaga autônoma | 229 | 2,30 X 5,00 |
| 64 | Vaga autônoma | 231 | 2,30 X 5,00 |
| 65 | Vaga autônoma | 233 | 2,30 X 5,00 |
| 66 | Vaga autônoma | 235 | 2,30 X 5,00 |
| 67 | Vaga autônoma | 237 | 2,30 X 5,00 |
| 68 | Vaga autônoma | 240 | 2,30 X 5,00 |
| 69 | Vaga autônoma | 242 | 2,30 X 5,00 |
| 70 | Vaga autônoma | 244 | 2,30 X 5,00 |
| 71 | Vaga autônoma | 246 | 2,30 X 5,00 |
| 72 | Vaga autônoma | 248 | 2,30 X 5,00 |
| 73 | Vaga autônoma | 250 | 2,30 X 5,00 |
| 74 | Vaga autônoma | 252 | 2,30 X 5,00 |
| 75 | Vaga autônoma | 254 | 2,30 X 5,00 |
| 76 | Vaga autônoma | 256 | 2,30 X 5,00 |
| 77 | Vaga autônoma | 258 | 2,30 X 5,00 |
| 78 | Vaga autônoma | 260 | 2,30 X 5,00 |
| 79 | Vaga autônoma | 262 | 2,30 X 5,00 |
| 80 | Vaga autônoma | 264 | 2,30 X 5,00 |
| 81 | Vaga autônoma | 266 | 2,30 X 5,00 |
| 82 | Vaga autônoma | 268 | 2,30 X 5,00 |
| 83 | Vaga autônoma | 270 | 2,30 X 5,00 |
| 84 | Vaga autônoma | 273 | 2,30 X 5,00 |
| 85 | Vaga autônoma | 275 | 2,30 X 5,00 |
| 86 | Vaga autônoma | 277 | 2,30 X 5,00 |
| 87 | Vaga autônoma | 279 | 2,30 X 5,00 |
| 88 | Vaga autônoma | 281 | 2,30 X 5,00 |

Continua fls. 05



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

05

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

|     |               |     |             |
|-----|---------------|-----|-------------|
| 89  | Vaga autônoma | 283 | 2,30 X 5,00 |
| 90  | Vaga autônoma | 285 | 2,30 X 5,00 |
| 91  | Vaga autônoma | 287 | 2,30 X 5,00 |
| 92  | Vaga autônoma | 289 | 2,30 X 5,00 |
| 93  | Vaga autônoma | 291 | 2,30 X 5,00 |
| 94  | Vaga autônoma | 293 | 2,30 X 5,00 |
| 95  | Vaga autônoma | 295 | 2,30 X 5,00 |
| 96  | Vaga autônoma | 296 | 2,30 X 5,00 |
| 97  | Vaga autônoma | 297 | 2,30 X 5,00 |
| 98  | Vaga autônoma | 298 | 2,30 X 5,00 |
| 99  | Vaga autônoma | 299 | 2,30 X 5,00 |
| 100 | Vaga autônoma | 300 | 2,30 X 5,00 |
| 101 | Vaga autônoma | 301 | 2,30 X 5,00 |
| 102 | Vaga autônoma | 302 | 2,30 X 5,00 |
| 103 | Vaga autônoma | 303 | 2,30 X 5,00 |
| 104 | Vaga autônoma | 304 | 2,30 X 5,00 |
| 105 | Vaga autônoma | 305 | 2,30 X 5,00 |
| 106 | Vaga autônoma | 306 | 2,30 X 5,00 |
| 107 | Vaga autônoma | 307 | 2,30 X 5,00 |
| 108 | Vaga autônoma | 308 | 2,30 X 5,00 |
| 109 | Vaga autônoma | 309 | 2,30 X 5,00 |
| 110 | Vaga autônoma | 310 | 2,30 X 5,00 |
| 111 | Vaga autônoma | 311 | 2,30 X 5,00 |
| 112 | Vaga autônoma | 312 | 2,30 X 5,00 |
| 113 | Vaga autônoma | 313 | 2,30 X 5,00 |
| 114 | Vaga autônoma | 314 | 2,30 X 5,00 |
| 115 | Vaga autônoma | 315 | 2,30 X 5,00 |
| 116 | Vaga autônoma | 316 | 2,30 X 5,00 |
| 117 | Vaga autônoma | 317 | 2,30 X 5,00 |
| 118 | Vaga autônoma | 318 | 2,30 X 5,00 |
| 119 | Vaga autônoma | 319 | 2,30 X 5,00 |
| 120 | Vaga autônoma | 320 | 2,30 X 5,00 |
| 121 | Vaga autônoma | 321 | 2,30 X 5,00 |
| 122 | Vaga autônoma | 322 | 2,30 X 5,00 |
| 123 | Vaga autônoma | 323 | 2,30 X 5,00 |
| 124 | Vaga autônoma | 324 | 2,30 X 5,00 |
| 125 | Vaga autônoma | 325 | 2,30 X 5,00 |
| 126 | Vaga autônoma | 445 | 2,30 X 5,00 |
| 127 | Vaga autônoma | 446 | 2,30 X 5,00 |
| 128 | Vaga autônoma | 447 | 2,30 X 5,00 |
| 129 | Vaga autônoma | 448 | 2,30 X 5,00 |
| 130 | Vaga autônoma | 449 | 2,30 X 5,00 |
| 131 | Vaga autônoma | 450 | 2,30 X 5,00 |
| 132 | Vaga autônoma | 451 | 2,30 X 5,00 |

Continua no verso



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

05

VERSO

|     |               |     |             |
|-----|---------------|-----|-------------|
| 133 | Vaga autônoma | 452 | 2,30 X 5,00 |
| 134 | Vaga autônoma | 453 | 2,30 X 5,00 |
| 135 | Vaga autônoma | 454 | 2,30 X 5,00 |
| 136 | Vaga autônoma | 455 | 2,30 X 5,00 |
| 137 | Vaga autônoma | 456 | 2,30 X 5,00 |
| 138 | Vaga autônoma | 457 | 2,30 X 5,00 |
| 139 | Vaga autônoma | 461 | 2,30 X 5,00 |
| 140 | Vaga autônoma | 462 | 2,30 X 5,00 |
| 141 | Vaga autônoma | 463 | 2,30 X 5,00 |
| 142 | Vaga autônoma | 464 | 2,30 X 5,00 |
| 143 | Vaga autônoma | 465 | 2,30 X 5,00 |
| 144 | Vaga autônoma | 466 | 2,30 X 5,00 |
| 145 | Vaga autônoma | 467 | 2,30 X 5,00 |
| 146 | Vaga autônoma | 468 | 2,30 X 5,00 |
| 147 | Vaga autônoma | 469 | 2,30 X 5,00 |
| 148 | Vaga autônoma | 470 | 2,30 X 5,00 |
| 149 | Vaga autônoma | 471 | 2,30 X 5,00 |
| 150 | Vaga autônoma | 472 | 2,30 X 5,00 |
| 151 | Vaga autônoma | 473 | 2,30 X 5,00 |
| 152 | Vaga autônoma | 475 | 2,30 X 5,00 |
| 153 | Vaga autônoma | 476 | 2,30 X 5,00 |
| 154 | Vaga autônoma | 511 | 2,30 X 5,00 |
| 155 | Vaga autônoma | 512 | 2,30 X 5,00 |
| 156 | Vaga autônoma | 513 | 2,30 X 5,00 |
| 157 | Vaga autônoma | 514 | 2,30 X 5,00 |
| 158 | Vaga autônoma | 515 | 2,30 X 5,00 |
| 159 | Vaga autônoma | 516 | 2,30 X 5,00 |
| 160 | Vaga autônoma | 517 | 2,30 X 5,00 |
| 161 | Vaga autônoma | 518 | 2,30 X 5,00 |
| 162 | Vaga autônoma | 519 | 2,30 X 5,00 |
| 163 | Vaga autônoma | 520 | 2,30 X 5,00 |
| 164 | Vaga autônoma | 521 | 2,30 X 5,00 |
| 165 | Vaga autônoma | 522 | 2,30 X 5,00 |
| 166 | Vaga autônoma | 523 | 2,30 X 5,00 |
| 167 | Vaga autônoma | 524 | 2,30 X 5,00 |
| 168 | Vaga autônoma | 525 | 2,30 X 5,00 |
| 169 | Vaga autônoma | 526 | 2,30 X 5,00 |
| 170 | Vaga autônoma | 527 | 2,30 X 5,00 |
| 171 | Vaga autônoma | 528 | 2,30 X 5,00 |
| 172 | Vaga autônoma | 529 | 2,30 X 5,00 |
| 173 | Vaga autônoma | 530 | 2,30 X 5,00 |
| 174 | Vaga autônoma | 531 | 2,30 X 5,00 |
| 175 | Vaga autônoma | 532 | 2,30 X 5,00 |
| 176 | Vaga autônoma | 533 | 2,30 X 5,00 |
| 177 | Vaga autônoma | 534 | 2,30 X 5,00 |

Continua fls. 06



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

06

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

|     |               |     |             |
|-----|---------------|-----|-------------|
| 178 | Vaga autônoma | 535 | 2,30 X 5,00 |
| 179 | Vaga autônoma | 536 | 2,30 X 5,00 |
| 180 | Vaga autônoma | 537 | 2,30 X 5,00 |
| 181 | Vaga autônoma | 538 | 2,30 X 5,00 |
| 182 | Vaga autônoma | 539 | 2,30 X 5,00 |
| 183 | Vaga autônoma | 540 | 2,30 X 5,00 |
| 184 | Vaga autônoma | 541 | 2,30 X 5,00 |
| 185 | Vaga autônoma | 542 | 2,30 X 5,00 |
| 186 | Vaga autônoma | 543 | 2,30 X 5,00 |
| 187 | Vaga autônoma | 544 | 2,30 X 5,00 |
| 188 | Vaga autônoma | 615 | 2,30 X 5,00 |
| 189 | Vaga autônoma | 616 | 2,30 X 5,00 |
| 190 | Vaga autônoma | 617 | 2,30 X 5,00 |
| 191 | Vaga autônoma | 618 | 2,30 X 5,00 |
| 192 | Vaga autônoma | 619 | 2,30 X 5,00 |
| 193 | Vaga autônoma | 620 | 2,30 X 5,00 |
| 194 | Vaga autônoma | 621 | 2,30 X 5,00 |
| 195 | Vaga autônoma | 622 | 2,30 X 5,00 |
| 196 | Vaga autônoma | 623 | 2,30 X 5,00 |
| 197 | Vaga autônoma | 624 | 2,30 X 5,00 |
| 198 | Vaga autônoma | 625 | 2,30 X 5,00 |
| 199 | Vaga autônoma | 626 | 2,30 X 5,00 |
| 200 | Vaga autônoma | 627 | 2,30 X 5,00 |
| 201 | Vaga autônoma | 628 | 2,30 X 5,00 |
| 202 | Vaga autônoma | 629 | 2,30 X 5,00 |
| 203 | Vaga autônoma | 630 | 2,30 X 5,00 |
| 204 | Vaga autônoma | 631 | 2,30 X 5,00 |
| 205 | Vaga autônoma | 632 | 2,30 X 5,00 |
| 206 | Vaga autônoma | 633 | 2,30 X 5,00 |
| 207 | Vaga autônoma | 634 | 2,30 X 5,00 |
| 208 | Vaga autônoma | 635 | 2,30 X 5,00 |
| 209 | Vaga autônoma | 636 | 2,30 X 5,00 |
| 210 | Vaga autônoma | 637 | 2,30 X 5,00 |
| 211 | Vaga autônoma | 638 | 2,30 X 5,00 |
| 212 | Vaga autônoma | 639 | 2,30 X 5,00 |
| 213 | Vaga autônoma | 640 | 2,30 X 5,00 |
| 214 | Vaga autônoma | 641 | 2,30 X 5,00 |
| 215 | Vaga autônoma | 642 | 2,30 X 5,00 |
| 216 | Vaga autônoma | 643 | 2,30 X 5,00 |
| 217 | Vaga autônoma | 644 | 2,30 X 5,00 |
| 218 | Vaga autônoma | 645 | 2,30 X 5,00 |
| 219 | Vaga autônoma | 646 | 2,30 X 5,00 |
| 220 | Vaga autônoma | 647 | 2,30 X 5,00 |

continua no verso



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

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

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

06

VERSO

|     |               |     |             |
|-----|---------------|-----|-------------|
| 221 | Vaga autônoma | 648 | 2,30 X 5,00 |
| 222 | Vaga autônoma | 649 | 2,30 X 5,00 |
| 223 | Vaga autônoma | 651 | 2,30 X 5,00 |
| 224 | Vaga autônoma | 652 | 2,30 X 5,00 |
| 225 | Vaga autônoma | 653 | 2,30 X 5,00 |
| 226 | Vaga autônoma | 654 | 2,30 X 5,00 |
| 227 | Vaga autônoma | 655 | 2,30 X 5,00 |
| 228 | Vaga autônoma | 656 | 2,30 X 5,00 |
| 229 | Vaga autônoma | 657 | 2,30 X 5,00 |
| 230 | Vaga autônoma | 658 | 2,30 X 5,00 |
| 231 | Vaga autônoma | 659 | 2,30 X 5,00 |
| 232 | Vaga autônoma | 660 | 2,30 X 5,00 |
| 233 | Vaga autônoma | 661 | 2,30 X 5,00 |
| 234 | Vaga autônoma | 662 | 2,30 X 5,00 |
| 235 | Vaga autônoma | 663 | 2,30 X 5,00 |
| 236 | Vaga autônoma | 664 | 2,30 X 5,00 |
| 237 | Vaga autônoma | 665 | 2,30 X 5,00 |
| 238 | Vaga autônoma | 666 | 2,30 X 5,00 |
| 239 | Vaga autônoma | 667 | 2,30 X 5,00 |
| 240 | Vaga autônoma | 668 | 2,30 X 5,00 |
| 241 | Vaga autônoma | 669 | 2,30 X 5,00 |
| 242 | Vaga autônoma | 670 | 2,30 X 5,00 |
| 243 | Vaga autônoma | 671 | 2,30 X 5,00 |
| 244 | Vaga autônoma | 672 | 2,30 X 5,00 |
| 245 | Vaga autônoma | 673 | 2,30 X 5,00 |
| 246 | Vaga autônoma | 674 | 2,30 X 5,00 |
| 247 | Vaga autônoma | 675 | 2,30 X 5,00 |
| 248 | Vaga autônoma | 676 | 2,30 X 5,00 |
| 249 | Vaga autônoma | 677 | 2,30 X 5,00 |
| 250 | Vaga autônoma | 678 | 2,30 X 5,00 |
| 251 | Vaga autônoma | 679 | 2,30 X 5,00 |
| 252 | Vaga autônoma | 680 | 2,30 X 5,00 |
| 253 | Vaga autônoma | 681 | 2,30 X 5,00 |
| 254 | Vaga autônoma | 682 | 2,30 X 5,00 |
| 255 | Vaga autônoma | 683 | 2,30 X 5,00 |
| 256 | Vaga autônoma | 684 | 2,30 X 5,00 |
| 257 | Vaga autônoma | 685 | 2,30 X 5,00 |

Uma pessoa só poderá adquirir uma vaga autônoma se for proprietária de uma unidade habitacional integrante do empreendimento objeto desta incorporação. 7) **DECLARAÇÕES DA INCORPORADORA:** A incorporadora expressamente declara que: a) A incorporação do condomínio **"RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS"** está submetida ao regime de afetação, com fulcro no Art. 31-A a 31-E, da Lei Federal 4.591/64 e da Lei 10.931/04. Em pagamento do preço do terreno onde será edificado o condomínio serão entregues aos vendedores unidades à serem construídas no empreendimento, da seguinte forma: 50 (cinquenta) unidades à PETRE

continua fls. 07



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

07

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sendo definidas como: Torre 1 pelos apartamentos 21, 24, 25, 44, 45, 46, 84, 92, 96, 103, 105, 106, 122, 123, 125, 141, 142, 145, 162 e 165; Torre 2 pelos apartamentos 21, 24, 25, 44, 45, 46, 82, 84, 86, 103, 105, 106, 122, 123, 125, 141, 144 e 145, 162 e 165; Torre 3 pelos apartamentos 22, 23, 25, 46, 84, 85 e 101, 102, 123 e 124. b) Artigo 32, alínea "o", Lei 4.591/64: Apresenta atestado de idoneidade financeira, devidamente subscrita pelo representante da instituição financeira. c) Artigo 53, inciso I, alínea "b", Lei 4.591/64: O padrão da construção será o NORMAL. A Incorporadora declara que o empreendimento **Estará Sujeito** ao regime de carência de que trata o artigo 34 da lei 4591/64, podendo a mesma exercer o direito de desistir do empreendimento, no caso de não ser vendido o mínimo de 130 (cento e trinta) das frações ideais, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro. e) Que o padrão adotado para a construção será "normal". f) Em atendimento ao disposto no art. 32 da Lei nº 4.591/64, no art. 1º do Decreto nº 55.815/66 e no parágrafo único do art. 10 da Lei nº 4.864/65, foram apresentados o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** e todos os demais documentos exigidos por lei e aplicáveis ao plano de incorporação, documentação essa que, nos termos da legislação vigente, ficará arquivada em Cartório para fins de registro e conhecimento de interessados. g) Do Programa Minha Casa Minha Vida: Foi apresentada declaração expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF, atestando o enquadramento de todas as unidades do empreendimento, no Programa Minha Casa Minha Vida, conforme Lei nº 11.977/2009. **Custo Global da Construção - R\$ 65.770.180,93 (sessenta e cinco milhões, setecentos e setenta mil, cento e oitenta reais e noventa e três centavos). Valor Venal do Terreno - R\$ 8.715.147,43 (oito milhões, setecentos e quinze mil, cento e quarenta e sete reais e quarenta e três centavos). Total - R\$ 74.485.328,36 (setenta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e trinta e seis centavos).** Protocolado sob nº 240.726 em 19/11/2019. Selo digital: 120394371XP000067333VH19W.

Vinicius Alcide Stara  
Escrevente AutorizadoCarlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

AV-03/74.245 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de novembro de 2019. Nos termos da declaração contida no instrumento particular mencionado no registro nº 02, averba-se que em garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, a incorporadora submete o empreendimento residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS", ao **Regime do Patrimônio de Afetação**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. Protocolado sob nº 240.726 em 19/11/2019. Selo digital: 120394331IV000067334XA192.

Vinicius Alcide Stara  
Escrevente AutorizadoCarlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

AV-04/74.245 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de novembro de 2019. A requerimento da proprietária, instruído de Planta e Memorial Descritivo, elaborados pelo responsável técnico Marcelo Militao Elias - ART: 28027230191469737, averba-se a existência das **Áreas de Preservação Permanente - APP** incidentes sobre o imóvel objeto desta matrícula, a saber: **ÁREA DE PRESERVAÇÃO 01:** Inicia-se no ponto 04 (*mesmo ponto descrito na área na matrícula nº 74.245*) e segue até o ponto 04a a distância de 26,15m; a partir do ponto 04a segue a distância de 12,21m até atingir o ponto 04b; a partir do ponto 04b segue a distância de

Continua no verso



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

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

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

07

VERSO

10,24m até atingir o ponto 04c; a partir do ponto 04c segue a distância de 4,11m até atingir o ponto 04d; a partir do ponto 04d segue a distância de 8,54m até atingir o ponto 04e; a partir do ponto 04e segue a distância de 12,76m até atingir o ponto 04f; a partir do ponto 04f segue a distância de 21,44m retornando ao ponto 04 e perfazendo uma área de **576,12 metros quadrados** conforme planta anexa a esta descrição; e, **ÁREA DE PRESERVAÇÃO Nº 02**: Inicia-se no ponto 03 (*mesmo ponto descrito na área na matrícula nº 74.245*) e segue até o ponto 03a a distância de 2,79m; a partir do ponto 03a segue a distância de 4,21m até atingir o ponto 03b; a partir do ponto 03b segue a distância de 28,14m até atingir o ponto 03c; a partir do ponto 03c segue a distância de 12,56m até atingir o ponto 03d; a partir do ponto 03d segue a distância de 47,25m até atingir o ponto 03e; a partir do ponto 03e segue a distância de 30,47m até atingir o ponto 03f; a partir do ponto 03f segue a distância de 10,28m até atingir o ponto 03g; a partir do ponto 03g segue a distância de 5,90m até atingir o ponto 03h; a partir do ponto 03h segue a distância de 8,93m até atingir o ponto 03i; a partir do ponto 03i segue a distância de 2,03m até atingir o ponto 03j; a partir do ponto 03j segue a distância de 11,28m até atingir o ponto 03k; a partir do ponto 03k segue a distância de 29,67m até atingir o ponto 03l; a partir do ponto 03l segue a distância de 10,39m até atingir o ponto 03m; a partir do ponto 03m segue a distância de 34,07m até atingir o ponto 03n; a partir do ponto 03n segue a distância de 13,40m até atingir o ponto 03o; a partir do ponto 03o segue a distância de 34,93m retornando ao ponto 03 e perfazendo uma área de **2.908,69 metros quadrados** conforme planta anexa a esta descrição. Protocolado sob nº 240.726 em 19/11/2019. Selo digital: 120394331YS000067335UF190.

Vinicius Alcalde Stara  
Escrevente Autorizado

Carlos Alberto Modesto  
Escrevente Autorizado

AV-05/74.245 - REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de agosto de 2020. A requerimento da proprietária, representada por Marcelo Militão Elias, em atendimento ao que dispõe o artigo 33 da Lei 4.591/1964, procede-se a esta averbação para constar que fica elevado para 180 dias o prazo de validade do registro da incorporação do condomínio "Residencial Portal dos Ipês", tendo em vista ter decorrido o prazo de carência, sem sua concretização, sendo atualizada e arquivada a documentação a que se refere o artigo 32 da Lei 4.591/1964. Protocolado sob nº 244.207 em 20/07/2020. Selo digital: 120394331HF000101711VN20U.

Vinicius Alcalde Stara  
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

R-06/74.245 - HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 14 de agosto de 2020. Por 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 1.7877.0063640-0, datado de 10 de julho de 2020, com caráter de escritura pública, o PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA, já qualificado, dá em primeira e especial **hipoteca** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, a totalidade das frações ideais de terreno da "Torre 01", que corresponderão às unidades integrantes do empreendimento residencial denominado "CONDÔMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS", identificados no registro da incorporação sob nº 02 desta matrícula, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, com objetivo de financiar a construção do referido empreendimento, no valor de R\$ 9.758.239,76 (nove milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, duzentos e trinta e nove reais e continua fls. 08



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

08

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

setenta e seis centavos), a ser amortizado em 36 meses, conforme condições constantes do título. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil, o valor dos imóveis fica fixado em R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais). Protocolado sob nº 244.892 em 20/07/2020. Selo digital: 120394321HU000101713GW20A.

Vinicius Alcalde Stara  
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

R-07/74.245 - HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de dezembro de 2020. Por 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 1.7877.0074966-2, datado de 09 de outubro de 2020, com caráter de escritura pública, o PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA, já qualificado, dá em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, a totalidade das frações ideais de terreno da "Torre 02", composta por 100 apartamentos, que corresponderão às unidades integrantes do empreendimento residencial denominado Condomínio "RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS", identificados no registro da incorporação realizado sob nº 02 desta matrícula, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, com o objetivo de financiar a construção do referido empreendimento, no valor de R\$ 13.054.627,06 (treze milhões, cinquenta e quatro mil, seiscentos e vinte e sete reais e seis centavos), a ser amortizada em 36 meses, conforme condições constantes do título. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil, o valor dos imóveis hipotecados fica fixado em R\$ 16.971.015,18 (dezesseis milhões, novecentos e setenta e um mil, quinze reais e dezoito centavos). Protocolado sob nº 247.001 em 24/11/2020. Selo digital: 120394321AJ000121234FC207.

Larissa Bertholacci  
Escrevente Autorizada

Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrevente Autorizado

R-08/74.245 - HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de agosto de 2021. Por 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 1.7877.0107425-1, datado de 19 de maio de 2021, com caráter de escritura pública, o PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA, já qualificado, dá em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, a totalidade das frações ideais de terreno da "Torre 03" (Módulo 3), composta por 100 apartamentos, que corresponderão às unidades integrantes do empreendimento residencial denominado Condomínio "RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS", identificados no registro da incorporação realizado sob nº 02 desta matrícula, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, com o objetivo de financiar a construção do referido empreendimento, no valor de R\$ 12.341.766,00 (doze milhões, trezentos e quarenta e um mil, setecentos e sessenta e seis reais), a ser amortizado em 36 meses, conforme condições constantes do título. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil, o valor dos imóveis hipotecados fica fixado em R\$ 23.780.000,00 (vinte e três milhões, setecentos e oitenta mil

continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RC6LN-RVJRH-9A2LS-CJRBK>REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SPDr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto  
Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial DelegadoDocumento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

08

VERSO

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

reais). Protocolado sob nº 252.576 em 30/07/2021. Selo Digital: 120394331FE000157369VQ218

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente AutorizadoValdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-09/74.245 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de junho de 2023. A requerimento de Andreza Fernanda Carlos, instruído de Mandado de Averbação expedido pela 5ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP, em 11/05/2023, e Decisão de 01/06/2023, assinados digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Thiago Mendes Leite do Canto, nos autos do processo nº 1004070-75.2023.8.26.0240, que tem como requerente a SANTA BÁRBARA MALL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, e como requerido a PETRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e outros, e ainda, conforme Despacho de 10/05/2023, assinado digitalmente pelo relator do Órgão Julgador da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Dr. Rômulo Russo Junior, nos autos de Agravo de Instrumento - processo nº 2110175-27.2023.8.26.0000, **procede-se a esta averbação para constar a existência da referida ação sobre as seguintes futuras unidades autônomas, resultantes da incorporação registrada sob nº 02 desta matrícula: Torre 1 – apartamentos: 21, 24, 25, 44, 45, 46, 84, 92, 96, 103, 105, 106, 122, 123, 125, 141, 142, 145, 162 e 165. Torre 2 – apartamentos: 21, 24, 25, 44, 45, 46, 82, 84, 86, 103, 105, 106, 122, 123, 125, 141, 144, 145, 162 e 165. Torre 3 – apartamentos: 22, 23, 45, 46, 84, 85, 101, 102, 123 e 124.** Protocolado sob nº 268.437 em 17/05/2023. Selo Digital: 120394331FE000278508DR238.

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente AutorizadoGilson Rogério Ferreira Franco  
Escrevente Autorizado

R-10/74.245 - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de dezembro de 2023. A requerimento da proprietária, representada por Marcelo Militão Elias, instruído das Declarações de Ciência e Consentimento, assinadas pelos representantes do CRE, do Informativo, datado de 23 de novembro de 2023, emitido pela proprietária, da Certidão nº 0521/2023, expedida em 14 de setembro de 2023 pela Prefeitura Municipal, do Memorial Descritivo de Instituição de Vela Sanitária e Projeto, aprovados pela Prefeitura Municipal em 22/11/2023, elaborados pelo engenheiro agrimensor, José Carlos Teixeira - ART nº 28027230231018166, **averba-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi instituída uma servidão destinada à VIELA SANITÁRIA (área reservada para escoamento de águas pluviais)**, que assim se descreve: "Inicia-se no ponto "a", distante 5,30m do ponto 01 (mesmo ponto descrito na área na matrícula nº 74.245), de coordenadas UTM N 7.481.073,521m e 252.245,035, georreferenciadas ao Sistema Geodésio Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000; deste segue com os seguintes azimutes e distâncias: 95°39'58" e vinte e cinco metros e quinze centímetros (25,15m) até o ponto "b"; 02°17'58" e trinta e oito metros e onze centímetros (38,11m) até o ponto "c"; 357°54'02" e dezesseis metros e quarenta centímetros (16,40m) até o ponto "d"; 23°46'33" e nove metros e noventa centímetros (9,90m) até o ponto "e"; 336°09'42" e seis metros e quarenta e quatro centímetros (6,44m) até o ponto "f"; 36°33'17" e cinquenta e três metros e vinte e um centímetros (53,21m) até o ponto "g"; 126°34'41" e três metros (3,00m) até o ponto "h"; 216°33'17" e cinquenta e um metros e quarenta e sete centímetros (51,47m) até o ponto "i"; 156°09'42" e seis metros e um centímetro (6,01m) até o ponto "j"; 203°41'30" e dez metros e cinquenta e sete

continua fls. 09

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RC6LN-RVJRH-9A2LS-CJRBK>Dr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial SubstitutoDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial DelegadoREGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SPDocumento 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



Validate this document here

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº  
74.245

MATRÍCULA Nº  
74.245

FICHA  
09

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

centímetros (10,57m) até o ponto "k"; 177°54'02" e quinze metros e cinquenta centímetros (15,80m) até o ponto "l"; 182°17'58" e trinta e oito metros e vinte e seis centímetros (38,26m) até o ponto "m"; 79°48'16" e trinta e oito metros e sessenta e cinco centímetros (38,65m) até o ponto "n"; 79°42'34" e um metro e oitenta centímetros (1,80m) até o ponto "o"; 78°07'15" e trinta e nove metros e dois centímetros (39,02m) até o ponto "p"; 75°44'48" e um metro e setenta centímetros (1,70m) até o ponto "q"; 66°35'43" e quarenta e um metros e noventa e nove centímetros (41,99m) até o ponto "r"; 65°42'55" e um metro e setenta e cinco centímetros (1,75m) até o ponto "s"; 65°29'14" e quarenta e quatro metros e cinquenta e sete centímetros (44,57m) até o ponto "t"; 122°51'49" e dois metros e cinquenta e oito centímetros (2,58m) até o ponto "u"; 119°26'52" e trinta metros e vinte e oito centímetros (30,28m) até o ponto "v"; 114°00'09" e sessenta e nove centímetros (0,69m) até o ponto "w"; 93°15'04" e treze metros e trinta e dois centímetros (13,32m) até o ponto "x"; 211°44'14" e três metros e quarenta e um centímetros (3,41m) até o ponto "y"; 273°15'04" e doze metros e vinte e cinco centímetros (12,25m) até o ponto "z"; 294°00'09" e um metro e trinta e oito centímetros (1,38m) até o ponto "a1"; 299°26'52" e trinta metros e cinquenta e um centímetros (30,51m) até o ponto "b1"; 302°51'49" e um metro e três centímetros (1,03m) até o ponto "c1"; 245°29'14" e quarenta e dois metros e noventa e três centímetros (42,93m) até o ponto "d1"; 245°42'55" e um metro e setenta e oito centímetros (1,78m) até o ponto "e1"; 246°35'43" e quarenta e dois metros e vinte e cinco centímetros (42,25m) até o ponto "f1"; 255°44'48" e dois metros (2,00m) até o ponto "g1"; 258°07'15" e trinta e nove metros e doze centímetros (39,12m) até o ponto "h1"; 259°42'34" e um metro e oitenta e cinco centímetros (1,85m) até o ponto "i1"; 259°48'16" e trinta e nove metros e cinquenta e sete centímetros (39,57m) até o ponto "j1"; 275°40'10" e vinte e três metros e trinta e dois centímetros (23,32m) até o ponto "k1"; 307°52'24" e cinco metros e sessenta e três centímetros (5,63m) até o ponto "a", vértice inicial da descrição deste perímetro, **perfazendo uma área de 1.093,17 metros quadrados**. Protocolado sob nº 273.334 em 23/11/2023. Selo Digital: 120394331AE003610073EI23M

Larissa Bertholacci  
Escritvente Autorizada

Carlos Alberto Modesto  
Substituto do Oficial

R-11/74.245 - HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 12 de março de 2024. Por Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS - Contrato nº 8.7877.1839520-8, datado de 30 de outubro de 2023, com caráter de escritura pública, o PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA, já qualificado, dá em primeira e especial **hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, **a totalidade das frações ideais de terreno da "Torre 04" (Módulo 4)**, composta por 100 apartamentos, e 64 vagas de garagem, que corresponderão às unidades integrantes do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS"**, identificados no registro da incorporação realizado sob nº 02 desta matrícula, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, com o objetivo de financiar a construção do referido empreendimento, no valor de R\$ 16.913.414,00 (dezesseis milhões e novecentos e treze mil e quatrocentos e quatorze reais), a ser amortizado em 24 meses, conforme condições constantes do título. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil, o valor das unidades hipotecadas fica fixado em R\$ 32.703.000,00 (trinta e dois milhões, e setecentos e três mil reais). Protocolado sob nº 274.812 em 25/01/2024.

Continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RC6LN-RVJRH-9A2LS-CJRBBK>

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)



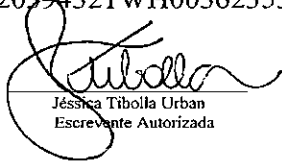
Validate this document here

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

|              |       |
|--------------|-------|
| MATRÍCULA Nº | FICHA |
| 74.245       | 09    |
|              | VERSO |

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

Selo Digital: 120394321WH003623535YD24M

  
Jéssica Tibolla Urban  
Escrivente Autorizada

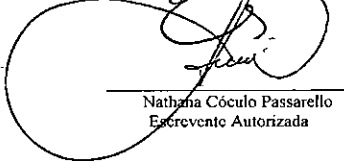
  
Marcelo Azanha  
Escrivente Autorizado

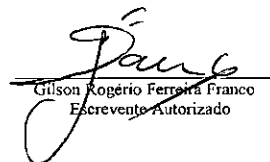
AV-12/74.245 - CONSTRUÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de abril de 2024. A requerimento de Marcelo Militão Elias, instruído do Habite-se nº 0420/2023, expedido em 18/10/2023 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 27/08/2019, e Certidão de Retificação nº 0115/2024, expedida em 09/02/2024, averba-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula foram edificadas prédios que compõem o **Condomínio Residencial "PORTAL DOS IPÊS" - TORRE 1**, com uma **área de 8.940,10m²**, cujo empreendimento recebeu o nº 100, da **Rua Izidoro Aprigio**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob o código de controle nº D47F.D4E7.F1D8.13C4, emitida em 06/11/2023, pela Receita Federal do Brasil. Valor base: R\$ 17.014.083,11. Protocolado sob nº 276.497 em 28/03/2024. Selo digital: 120394331RI003628723SL24E

  
Nathana Cóculo Passarelli  
Escrivente Autorizada

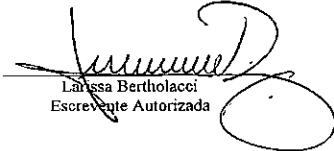
  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

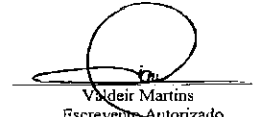
AV-13/74.245 - CONSTRUÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de abril de 2024. A requerimento de Marcelo Militão Elias, instruído do Habite-se nº 0335/2023, expedido em 09/02/2024 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 27/08/2019, averba-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula foram edificadas prédios que compõem o **Condomínio Residencial "PORTAL DOS IPÊS" - TORRE 2**, com uma **área de 7.970,78m²**, cujo empreendimento recebeu o nº 100, da **Rua Izidoro Aprigio**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob o código de controle nº 3785.CF44.1C3A.2B17, emitida em 25/03/2024, pela Receita Federal do Brasil. Valor base: R\$ 15.169.350,83. Protocolado sob nº 276.497 em 28/03/2024. Selo digital: 120394331QX003628724SU24H

  
Nathana Cóculo Passarelli  
Escrivente Autorizada

  
Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

AV-14/74.245 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de maio de 2024. A requerimento de Petre Empreendimentos e Participações Ltda., representada neste ato por Haroldo de Almeida, instruída da r. Decisão/ Mandado/ Ofício, expedida em 23 de abril de 2024, pela MMª Juíza de Direito da 2ª Vara Cível local, Dra. Elizabeth Shalders de Oliveira Roxo, nos autos do processo nº 1004070-75.2023.8.26.0248, averba-se que foi determinado o cancelamento do ajuizamento da execução mencionada sob nº 09 desta matrícula. Protocolado sob nº 277.372 em 29/04/2024. Selo digital: 120394331MN005833776RO240

  
Larissa Bertholacci  
Escrivente Autorizada

  
Valdeir Martins  
Escrivente Autorizado

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RC6LN-RVJRH-9A2LS-CJRBK>  
**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)



Validate this document here

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº  
**74.245**

MATRÍCULA Nº  
**74.245**

FICHA  
**10**

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

R-15/74.245 - HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 31 de outubro de 2024. Por Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção ou Requalificação de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS - Contrato nº 8.7877.1939987-8, datado de 12 de março de 2024, com caráter de escritura pública, o PORTAL DOS IPÊS SPE LTDA, já qualificado, dá em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, a **totalidade das frações ideais de terreno da "Torre 05" (Módulo 5)**, composta por 100 apartamentos e 59 vagas de garagem, que corresponderão às unidades integrantes do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS", identificados no registro da incorporação, realizado sob nº 02 desta matrícula, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, com o objetivo de financiar a construção do referido empreendimento, no valor de R\$ 17.437.640,00 (dezesete milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, seiscentos e quarenta reais), a ser amortizado em 24 meses, conforme as condições constantes do título. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil, o valor das unidades hipotecadas fica fixado em R\$ 35.212.000,00 (trinta e cinco milhões, duzentos e doze mil reais). Protocolado sob nº 282.200 em 10/10/2024. Selo Digital: 120394321VV005862492HB24K

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Autorizado

Valdeir Martins  
Escrivente Autorizado

AV-16/74.245 - EX-OFFICIO - Santa Bárbara d'Oeste, 12 de novembro de 2024. Procede-se a esta averbação mediante revisão do registro nº 15 acima, a fim de constar que para fins do artigo 1.484 do Código Civil, o valor correto das unidades hipotecadas fica fixado em R\$ 35.312.000,00 (trinta e cinco milhões, trezentos e doze mil reais), e não como constou.

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Autorizado

Valdeir Martins  
Escrivente Autorizado

AV-17/74.245 - CONSTRUÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 07 de fevereiro de 2025. A requerimento de Marcelo Militão Elias, instruído do Habite-se nº 0908/2024, expedido em 11/09/2024 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 27/08/2019, averba-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula foram edificados prédios que compõem o **Condomínio Residencial "PORTAL DOS IPÊS" - TORRE 3**, com uma **área de 8.083,19m²**, cujo empreendimento recebeu o nº **100**, da **Rua Izidoro Aprigio**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob o código de controle nº 33FB.215E.6D4F.0F43, emitida em 24/01/2025, pela Receita Federal do Brasil. Valor atribuído R\$ 4.934.026,33. Valor base R\$ 23.921.634,98. Protocolado sob nº 284.635 em 22/01/2025. Selo digital: 120394331AX005878572NC255

Carolina dos Santos Pereira  
Escrivente Autorizada

Marcelo Azanha  
Escrivente Autorizado

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RC6LN-RVJRH-9A2LS-CJRBK>  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**  
**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado  
**Ricardo Romi Zanatta**  
Oficial Substituto

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



Validate this document here

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

74.245

FICHA

10

VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RC6LN-RVJRH-9A2LS-CJRBK>

REGISTRO DE IMOVEIS

Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

Ricardo Romi Zanatta

Oficial Substituto

CERTIDÃO

Dr. Marco Antônio 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 foi extraída de imagem eletronicamente processada, e esta reprodução guarda o mesmo valor do original da matrícula nº 74245, arquivada neste Serviço, nos termos do § 5º do art. 19 da lei 6.015/73. Certifica mais e finalmente que, há hipótese deste imóvel haver sido alienado ou gravado por ônus reais e na eventualidade de existir ação real ou pessoal e reipersecutória registrada o imóvel desta matrícula, estes ônus e alienações estarão devidamente noticiados na mesma, da forma como previsto em lei. CNM 120394.2.0074245-47

Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 29 de janeiro de 2026 - 09:13

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil

Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73

1203943C3U1005963093C1263

| Oficial | Estado | Sefaz | Reg. Civil | Tribunal | Enc. Municipal | Min. Público | Total |
|---------|--------|-------|------------|----------|----------------|--------------|-------|
| 45,88   | 13,04  | 8,92  | 2,41       | 3,15     | 2,29           | 2,20         | 77,89 |