



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RM2G-785YB-248AW-T3AAL>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

- 29.745 -

FICHA

- 01 -



CNM: 120121.2.0029745-66

Registro de Imóveis

OFICIAL

JOSÉ EDUARDO DIAS

CNS/CNJ: 12.012-1

Monte Aprazível - SP., 25 de NOVEMBRO de 20 16.

IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº.: 03 da quadra E, com frente para o lado direito da Rua Projetada 18, distante a 22,14 metros da Rua Projetada 17, no loteamento denominado Villa Flora, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente com a citada via pública mede 8,00 metros, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 20,00 metros confrontando com o lote 2, do lado esquerdo mede 20,00 metros confrontando com o lote 4 e finalmente nos fundos mede 8,00 metros confrontando com o lote 27, todos da mesma quadra, encerrando a área de 160,00 metros quadrados. - **PROPRIETÁRIOS:** **EDSON MAURÍCIO SINHORINI**, RG. nº 11.951.527-1-SSP/SP, CPF nº 018.568.078-00, brasileiro, engenheiro civil, casado no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada sob nº 5.768, neste Registro de Imóveis com **ELINEIA SOCORRO ANDRETA SINHORINI**, RG. nº 16.101.042-8-SSP/SP, CPF nº 098.355.918-06, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Amador de Paula Bueno, 221, Centro em Monte Aprazível-SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 13.977, feita em 23 de fevereiro de 1995, livro 02, deste Registro Imobiliário. - **REGISTRO DO LOTEAMENTO:** R.17/M. 13.977, feito em 25 de novembro de 2016.- Protocolo nº 099311. Emols.:R\$ 8,81, Estado:R\$ 2,51, Ipesp.:R\$ 1,29, RCivil:R\$ 0,46, T.Just:R\$ 0,60, M.Públ:R\$ 0,42, I.Mun.:R\$ 0,44, TOTAL:R\$ 14,53. O Escrevente, José Eduardo Dias (José Eduardo Dias).- O Oficial, João Vitor Alves.

AV-01/29.745.- Monte Aprazível-SP., 25 de Novembro de 2016. **(RESTRICÕES URBANÍSTICAS).**- Procede-se esta averbação, para constar as seguintes restrições urbanísticas: 1) Não desmembrar o lote; 2) Não construir mais de uma habitação no mesmo; 3) Recuo frontal de três metros; 4) Recuo lateral de um metros e meio; 5) Apenas um dos lados pode ser construído na divisa; 6) Os lotes de esquina deverão ter recuo frontal de 3,00 metros e recuo lateral de 2,50 metros e meio confrontando com a rua lateral; 7) Os lotes são apenas residenciais.- Protocolo nº 099311. Emols.:R\$ 14,72, Estado:R\$ 4,18, Ipesp.:R\$ 2,16, RCivil:R\$ 0,77, T.Just:R\$ 1,01, M.Públ:R\$ 0,71, I.Mun.:R\$ 0,73, TOTAL:R\$ 24,28.- O Escrevente, José Eduardo Dias (José Eduardo Dias).- O Oficial, João Vitor Alves.

AV.02/29.745.- Monte Aprazível-SP., 19 de Julho de 2018.- **(VENDA - 100,00%).**- Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 11 de Julho de 2018, no Livro nº 179, às folhas nº 046/049, do Tabelionato de Notas de Monte Aprazível-SP, registrada sob nº 18, da matrícula nº 13.977, livro 02, deste Registro Imobiliário, é feita a presente averbação para constar que **Edson Maurício Sinhorini** e sua esposa **Elinéia Socorro Andreta Sinhorini**, já qualificados anteriormente, venderam à **BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 11.507.197/0001-76, sociedade empresária com sede na Avenida Brasil, nº 611, 1º Andar, Jardim Francisco Buzolin, em Araras-SP, a totalidade do imóvel objeto desta MATRÍCULA. Ficando convencionado que a compradora sucederá o loteador e ficará sub-rogada em todos os direitos e obrigações, se comprometendo, neste ato, a realizar todas as benfeitorias no loteamento acima descrito, declarando, ainda, ter conhecimento de que não foram realizadas as obras de infraestrutura, que dependerão de caução hipotecária junto a uma instituição financeira, razão pela qual não foi realizado no empreendimento o termo de verificação de obra. Compareceu como Interviente Anuente, o Município de Monte Aprazível-SP, representado por seu prefeito municipal, Márcio Luiz Miguel, que declarou ciência e concordância com a alienação em seus expressos termos, em especial no tocante à garantia das obras de infraestrutura. Demais cláusulas, termos, obrigações e condições: os constantes da escritura pública. Protocolo nº 104120. Emols.:R\$ 0,00, Estado:R\$ 0,00, Ipesp.:R\$ 0,00, RCivil:R\$ 0,00, T.Just:R\$ 0,00, M.Públ:R\$ 0,00, I.Mun.:R\$ 0,00, TOTAL:R\$ 0,00.- O Escrevente, Luciano Blasques Minuci (Luciano Blasques Minuci).- O Oficial, José Eduardo Dias (José Eduardo Dias).

AV.03/29.745.- Monte Aprazível-SP, 04 de agosto de 2021.- **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.**- Conforme CONTRATO DE ABERTURA DE



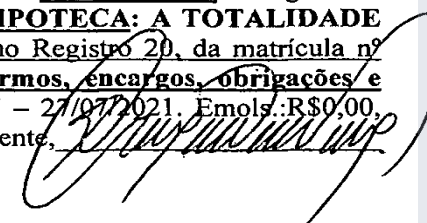
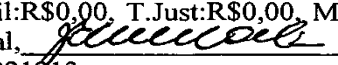
MATRÍCULA

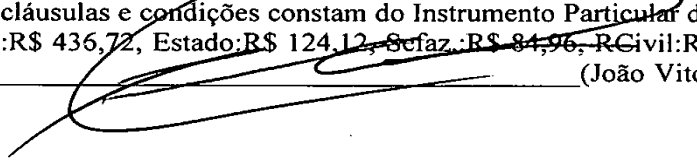
- 29.745 -

FICHA

- 01 -

VERSO

CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS nº 8.7877.1182659-9, celebrado em Campinas-SP, aos 23 de junho de 2021, registrado sob nº 20, da matrícula nº 13.977, livro 02, deste Registro Imobiliário, é feita esta averbação para constar os principais dados do contrato mencionado acima, conforme segue: "**DEVEDOR(A): BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 11.507.197/0001-76.- **FIADOR(A): BRN HOLDING LTDA**, CNPJ/MF nº 14.080.176/0001-05.- **FIADOR(A): RODOLFO AUGUSTO PEREIRA NAGAO**, CPF/MF nº 165.557.238-58.- **FIADOR(A): BRUNA MARIA ANTONELLO CÔVOLO NAGAO**, CPF/MF nº 218.606.918-03.- **CONSTRUTOR(A): BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 11.507.197/0001-76.- **CREDOR(A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Modalidade: ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO À PESSOA JURÍDICA PARA PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO; **Descrição e Características do Empreendimento Imobiliário:** Empreendimento VILLA FLORA será composto de 280 lotes, situado no Município de Monte Aprazível/SP, na Estrada Municipal MAZ-020, Cristo Rei. Loteamento devidamente registrado nesta matrícula; Nesse momento, é contratado o financiamento para construção de 130 unidades autônomas distribuídas em 4 quadras (C, E, G e J), denominado FASE II, denominação essa, exclusiva para fins de controle da CAIXA. **Origem dos Recursos:** FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; **Sistema de Amortização:** Sistema de Amortização Constante (SAC); **VALOR DO FINANCIAMENTO:- R\$ 9.517.590,00 (nove milhões, quinhentos e dezessete mil, quinhentos e noventa reais); Prazo total:** Construção/Legalização: 30 meses; Amortização: 24 meses; **Taxa de Juros % (a.a.):** Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.3000%". **GARANTIAS:** Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o DEVEDOR dá à CAIXA, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA: A TOTALIDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA**. Obs.: Perfazem a garantia hipotecária os 130 lotes, todos descritos no Registro 20, da matrícula nº 13.977, Livro 02, deste Registro Imobiliário, sendo o imóvel objeto desta matrícula um deles. **Demais cláusulas, termos, encargos, obrigações e condições:-** os constantes do Contrato do qual fica uma via arquivada neste Registro Imobiliário.- Protocolo nº 112697 - 27/07/2021, Emols.:R\$0,00, Estado:R\$0,00, Sefaz.:R\$0,00, RCivil:R\$0,00, T.Just:R\$0,00, M.Públ:R\$0,00, I.Mun.:R\$0,00, TOTAL.:R\$0,00.- O Escrevente,  (Luciano Blasques Minuci).- O Oficial,  (José Eduardo Dias).- Selo Digital: 1201213J40112697000021213

R-04/29.745.- Monte Aprazível-SP., 20 de Outubro de 2021.- **VENDA - 100%.-** Conforme Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 e Programa Casa Verde e Amarela, feito em Monte Aprazível-SP., aos 07 de Outubro de 2021, nº 8.7877.1229389-6, a proprietária que neste ato comparece como Alienante, Construtora, Fiadora e Agente Empreendedor **Brnpar Empreendimentos Imobiliários Ltda**, CNPJ/MF nº 11.507.197/0001-76 já qualificada anteriormente, vendeu à **LEONARDO CESAR SANCHES**, RG. nº 40.677.528-X-SSP/SP, CPF nº 356.583.408-02, brasileiro, trabalhador de instalações de processamento químico, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Amador de Paula Bueno, 1230, Centro em Monte Aprazível-SP, a totalidade do imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo preço de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), Sendo: Valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$ 95.186,65, Valor dos recursos próprios: R\$ 13.213,35, Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 11.600,00, Valor da aquisição do terreno: R\$ 9.237,48; Demais cláusulas e condições constam do Instrumento Particular do qual fica uma via arquivada neste Registro de Imóveis.- Protocolo 113534 - 19/10/2021, Emols.:R\$ 436,72, Estado:R\$ 124,12, Sefaz.:R\$ 84,96, RCivil:R\$ 22,99, T.Just:R\$ 29,98, M.Públ:R\$ 20,97, I.Mun.:R\$ 21,84, TOTAL.:R\$ 741,58.- O Escrevente,  (João Vitor Alves).- O Oficial,  (José Eduardo Dias).- Selo Digital: 1201213J1011353400000121K

(continua na ficha 02)



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RM2G-785YB-248AW-T3AAL>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

- 29.745 -

FICHA

- 02 -



CNM: 120121.2.0029745-66

Registro de Imóveis
OFICIAL

JOSÉ EDUARDO DIAS
CNS/CNJ: 12.012-1

Monte Aprazível - SP., 20 de Outubro de 20 21

R-05/29.745.- Monte Aprazível-SP., 20 de Outubro de 2021.- **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - 100%.-** Conforme Instrumento Particular, objeto do R.04, o proprietário **Leonardo Cesar Sanches**, já qualificado anteriormente, deu à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com Sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, pelo valor de R\$ 95.186,65 (noventa e cinco mil e cento e oitenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), **EM ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta MATRÍCULA, cuja dívida será paga através de 360 prestações mensais ou até que o débito seja integralmente quitado, com taxa de juros: nominal anual: 5,2500% e efetiva anual: 5,3781%; Sistema de Amortização: PRICE; Prazo de construção/legalização: 07/03/2024; Valor da primeira parcela do empréstimo: R\$ 539,99; Vencimento do primeiro encargo mensal: 07/11/2021; Origem dos Recursos: FGTS/União, Valor da Garantia: R\$ 120.000,00; Composição da renda: Leonardo Cesar Sanches - 100%; As demais cláusulas e condições constam do Instrumento Particular do qual fica uma via arquivada neste Registro de Imóveis.- Protocolo 113534 - 19/10/2021, Emols.:R\$ 436,72, Estado:R\$ 124,12, Sefaz.:R\$ 84,96, RCivil:R\$ 22,99, T.Just:R\$ 29,98, M.Públ:R\$ 20,97, I.Mun.:R\$ 21,84, TOTAL.:R\$ 741,58.- O Escrevente, (João Vitor Alves).- O Oficial, (José Eduardo Dias).- Selo Digital: 1201213210113534000002211

AV.06/29.745.- Monte Aprazível-SP., 12 de Abril de 2023.- **(CONSTRUÇÃO)-** Conforme requerimento elaborado por BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com firma reconhecida, datado em Monte Aprazível-SP., aos 21 de Março de 2023, instruído com Alvará de Construção nº 07/2018, expedido aos 17 de fevereiro de 2021; Habite-se nº 118/2022, expedido aos 04 de novembro de 2022; Certidão Negativa de Débito - CND, expedida aos 01 de dezembro de 2022, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Código de Controle da Certidão: 21EB.C870.05E1.54F4; e, planta de autoria do engenheiro civil, Êlcio Mendes Junior, CREA. Nº 5062919009-SP, aprovada pela Prefeitura Municipal de Monte Aprazível-SP, é feita esta averbação para constar a construção de um **prédio residencial**, com **42,74 metros quadrados** de área construída, atribuindo-se para a referida construção o valor de R\$ 51.475,62 (cinquenta e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), recebendo no emplacamento municipal o nº **370.-** Protocolo nº 117941 - 11/04/2023, Emols.:R\$138,23, Estado:R\$39,29, Sefaz.:R\$26,89, RCivil:R\$7,28, T.Just:R\$9,49, M.Públ:R\$6,64, I.Mun.:R\$6,91, TOTAL.:R\$234,73.- O Escrevente, (José Eduardo Dias).- O Oficial, (Luciano Blasques Minuci).- Selo Digital: 1201213310117941000021235

AV.07/29.745. Monte Aprazível-SP, 15 de Setembro de 2025. **(CANCELAMENTO DA AV.03).** Conforme requerimento do Credor, datado em São Paulo-SP., aos 18 de Agosto de 2025, recebido por Ofício Eletrônico – Protocolo nº AC011341296, Data da Remessa: 18/08/2025, fica CANCELADA A AV.03/desta MATRÍCULA, para todos os fins e efeitos de direito, do qual ficará arquivado neste Registro Imobiliário. Protocolo nº 125778 - 20/08/2025. Emols.:R\$ 0,00, Estado:R\$ 0,00, Sefaz.:R\$ 0,00, RCivil:R\$ 0,00, T.Just:R\$ 0,00, M.Públ:R\$ 0,00, I.Mun.:R\$ 0,00, TOTAL.:R\$ 0,00.. O Escrevente, (Luciano Blasques Minuci). O Oficial, (José Eduardo Dias). Selo Digital: 1201213J40125778000095259

AV-08/29.745.- Monte Aprazível-SP., 21 de Julho de 2026. **(CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE).** Conforme requerimento formulado pela credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de Florianópolis-SC, aos 15 de julho de 2026, instruído com notificação, editais, guia de ITBI e demais **(continua no verso)**



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RM2G-785YB-248AW-T3AAL>

CNM: 120121.2.0029745-66

MATRÍCULA

- 29.745 -

FICHA

- 02 -

VERSO

documentos apresentados, é feita esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante **LEONARDO CESAR SANCHES**, já qualificado anteriormente, sem que houvesse purgação da mora, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta Matrícula na pessoa do credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada anteriormente. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor da consolidação é de R\$ 128.457,21 (cento e vinte e oito mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e vinte e um centavos). Protocolo nº 128.200 - 16/04/2026 – prorrogado o prazo de prenotação. Emols.:R\$ 345,31, Estado:R\$ 98,14, Sec.az.:R\$ 67,17, RCivil:R\$ 18,17, T.Just:R\$ 23,70, M.Públ:R\$ 16,57, I.Mun.:R\$ 17,27, TOTAL.:R\$ 586,33. O Escrevente, João Vitor Alves.- O Oficial, José Eduardo Dias.-

Selo Digital: 12012133T012820000000226G

Prot.RI1282

CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias integralmente noticiadas nesta cópia, e que, a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico e assinada digitalmente em conformidade com o artigo 19 da Lei 14.382/2022.

**Monte Aprazível-SP, 22 de julho de 2026
(08:19 h)**

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

José Eduardo Dias
Oficial

CEP 15150-000 - MONTE APRAZÍVEL-SP

EMOLUMENTOS DO ESTADO E TAXA DA
CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA, PAGOS POR
VERBA . INSTR. GR 21/67-22.6.67
RESOL. 5/70.29.5.70

Valor cobrado por certidão

Ao Oficial.....	R\$ 45,88
Ao Estado.....	R\$ 13,04
À Sec. da Fazenda....	R\$ 8,92
Ao Fundo Reg. Civil..	R\$ 2,41
Ao Tribunal Justiça..	R\$ 3,15
Ao Município.....	R\$ 2,29
Ao Ministério Público	R\$ 2,20
Total.....	R\$ 77,89

Emolumentos do estado e taxa da carteira de previdência,
pagos por verba, Instr. Gr 21/67-22.6.67 - Resol. 5/70.29.5.70



Este documento contém dados pessoais que consistem 'arquivo público', ficando o solicitante responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020. - Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> - Selo Digital: 1201213C3012820000000326U