



# REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162

CNPJ: 11.205.188/0001-20

Código Nacional de Matrículas: 120352.2.0055900-07

LIVRO N. 2 - REGISTRO

MATRÍCULA GERAL FICHA

55.900

01



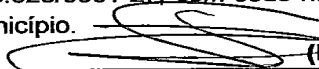
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LEME - SP  
Código Nacional de Serventias (CNS): 12.035-2

Leme, 13 de setembro de 2016.

**Imóvel:** O terreno, constituído pelo lote n. 06 (seis) da quadra "T" do loteamento denominado Jardim Flórida, situado no município e comarca de Leme, medindo 7,00 metros de frente para a Rua "7", com igual medida nos fundos, confrontando com o lote n. 51; da frente aos fundos, em ambos os lados mede 22,00 metros, confrontando do lado direito de quem da Rua "7" o olha, com o lote n. 05; do lado esquerdo com o lote n. 07, encerrando a área de 154,00m<sup>2</sup>. Distante 28,00 metros do início da curva formada pelo encontro da Rua "7" com a Rua "11".

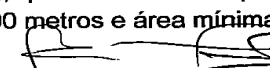
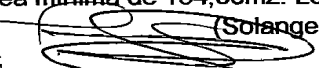
**Registro anterior:** R.13 (de 01/04/2005 - aquisição), R.16 (de 11/10/2006 - aquisição), R.25 (de 27/11/2013 - aquisição) e R.32 (de 13/09/2016 - inscrição do loteamento), da matrícula 9.461 desta Serventia.

**Proprietária:** BADRA PÉCORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF n. 02.293.523/0001-27, com sede na Avenida Maria Helena, n. 950, sala 01, Jardim Capitólio, neste município.

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

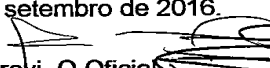
Prenotação n. 141.588, de 22 de julho de 2016.

**AV.01 - TRANSPORTE - RESTRICÇÃO:** Consta no Registro do loteamento (R.32 da matrícula n. 9.461), que os lotes do empreendimento denominado "Jardim Flórida" deverão ter frente mínima de 7,00 metros e área mínima de 154,00m<sup>2</sup>. Leme, 13 de setembro de 2016.

Eu,  (Solange Helena Zani Jorge) escrevente, digitei, conferi e subscrevi. O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 141.588, de 22 de julho de 2016.

**AV.02 - CADASTRO MUNICIPAL:** Atendendo ao requerimento firmado em 13/06/2016, e à vista da Certidão, expedida em 24/05/2016, pelo Núcleo do Cadastro Imobiliário do Município de Leme - SP, averba-se que o imóvel está inscrito neste município sob n. 10.2977.0061.00. Leme, 13 de setembro de 2016.

Eu,  (Solange Helena Zani Jorge) escrevente, digitei, conferi e subscrevi. O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 165.930, de 08 de julho de 2021.

**R.03 - HIPOTECA:** Pelo instrumento particular (nos termos do art. 61 da Lei n. 4.380/64) firmado no município de Campinas/SP, em 28/05/2021, a proprietária (BADRA PÉCORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF n. 02.293.523/0001-07, NIRE n. 3522039861-4) HIPOTECOU o imóvel objeto desta matrícula, além de outros 149 lotes, para CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, para garantia de uma abertura de crédito no valor de R\$ 12.777.957,00 (doze milhões, setecentos e setenta e sete mil, novecentos e cinquenta e sete reais). A referida dívida é oriunda de um crédito concedido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL à devedora BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob n. 11.507.197/0001-76, com sede na Avenida Brasil, n. 611, Andar 1, Jardim Francisco Buzolim, no município de Araras/SP, destinado a financiar a construção do empreendimento denominado "JARDIM FLÓRIDA II". Consta do título que o desembolso do financiamento será efetuado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sendo o desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor; sendo que a exclusivo critério da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, poderá ser antecipada a liberação de 10% do valor do financiamento e as demais liberações somente ocorrerão após a comprovação da aplicação do valor antecipado em obra no empreendimento, conforme condições constantes do título. Consta do título que a dívida

continua no verso

MATRÍCULA

FICHA

55.900

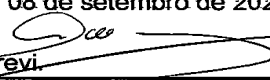
01

VERSO

será resgatada durante o prazo máximo de amortização de 36 (trinta e seis) meses após o prazo de carência, conforme segue: **a) durante o prazo de carência:** (até 12 meses com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento): Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto na cláusula segunda do contrato em se tratando de empreendimento comercial ou misto; **b) na fase de amortização/retorno:** durante o prazo de amortização (36 meses), o devedor pagará a CAIXA mensalmente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela mensal de amortização (A) mais encargo financeiro correspondente a 132,00% da taxa média diária do CDI (Certificado de Depósitos Interbancários); **c) na fase de construção/carência/retorno:** Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pelo devedor; Tarifa de Administração Mensal – TA; **d) na fase de construção/legalização** durante o prazo de construção/legalização (36 meses) serão devidos: Tarifa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações vinculadas ao empreendimento; Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, a título de acompanhamento do processo e Tarifa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas vigentes, fixada pela CAIXA, quando for solicitada a reformulação/reprogramação no cronograma do empreendimento pelo devedor; Consta do título: **CONDIÇÕES SUSPENSIVAS:** O devedor compromete-se a comprovar no prazo de 180 dias contados da assinatura do contrato: - 50% de comercialização das unidades autônomas integrantes do empreendimento ou 30% de comercialização, sendo destas, 20% com financiamento na Caixa aos adquirentes PF, ou 15% de comercialização das unidades autônomas integrantes do empreendimento, mediante efetivação de EVV ou IVV superior a 2%; - Para composição dos 100% dos recursos sob gestão CAIXA, apresentar o valor de R\$ 2.403.999,73, através de aporte e/ou repasse PF e/ou execução de obra. Sendo obrigatória a contratação de 1UH no caso de composição com aporte; - Apresentar as Certidão Negativa de Tributos incidentes sobre o imóvel (IPTU), referentes a todas as unidades, atualizadas e válidas em data igual ou posterior a da assinatura do presente contrato; - Apresentar Certidão da Fazenda Pública Municipal – Local imóvel, da empresa BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., CNPJ 11.507.197/0001-76, atualizadas e válidas em data igual ou posterior a da assinatura do presente contrato. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite das certidões apresentadas, caso constem ações ou apontamentos. Consta ainda do título outras cláusulas e condições.

Selo digital n.: 1203523210000000126439210

Leme, 08 de setembro de 2021.

Eu,  (William Henrique de Matos da Silva) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 168.631, de 06 de dezembro de 2021.

**AV.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Conforme autorização contida no instrumento particular (na forma do art. 61 da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964), no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, firmado neste município em 17/11/2021, pela credora (CAIXA ECONOMICA FEDERAL – já qualificada) averba-se o **cancelamento da hipoteca** objeto do R.03, desta matrícula.

continua na Ficha n. 02



# REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162

CNPJ: 11.205.188/0001-20

Código Nacional de Matrículas: 120352.2.0055900-07

LIVRO N. 2 - REGISTRO

GERAL  
MATRÍCULA FICHA

55.900

02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE LEME - SP  
Código Nacional de Serventias (CNS): 12.035-2

Leme, 21 de dezembro de 2021.

Selo digital n.: 1203523J1000000014369521Y

Leme, 21 de dezembro de 2021.

Eu, Lisiane Cristina Rosolen (Lisiane Cristina Rosolen) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 168.631, de 06 de dezembro de 2021.

**R.05 - VENDA E COMPRA:** Pelo instrumento particular mencionado na AV.04, a proprietária (BADRA PÉCORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., - já qualificada), **VENDEU o imóvel**, pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), para: **a) PAULO HENRIQUE MAGALHAES**, brasileiro, solteiro, nascido em 22/04/1995, vendedor de comercio varejista e atacadista, RG n. 443555977-SSP/SP, CPF/MF n. 468.848.738-09, residente e domiciliado na Rua dos Jaburus, n. 252, Jardim São Joaquim, neste município; **b) STEPHANIE VITORIA BENEDITO**, brasileira, solteira, nascida em 09/10/1999, auxiliar de escritório e assemelhados, RG n. 542557265-SSP/SP, CPF/MF n. 477.934.938-93, residente e domiciliada na Rua dos Jaburus, n. 252, Jardim São Joaquim, neste município.

Selo digital n.: 120352321000000014369721T

Leme, 21 de dezembro de 2021.

Eu, Lisiane Cristina Rosolen (Lisiane Cristina Rosolen) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 168.631, de 06 de dezembro de 2021.

**R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular mencionado no AV.04, os proprietários (PAULO HENRIQUE MAGALHAES e STEPHANIE VITORIA BENEDITO - já qualificados), **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), a ser paga da seguinte forma: **1) Na contratação:** será pago o primeiro prêmio de seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente; **2) Durante a fase de construção** (Prazo total 11/08/2023): será pago o encargo mensal mediante débito em conta indicada de titularidade dos devedores, na Caixa Econômica Federal, composto por: **2.a)** juros à taxa nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% a.a., sobre o saldo devedor apurado no mês; **2.b)** taxa de administração, se devida (R\$ 25,00); **2.c)** prêmio de seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente; **3) Após a fase de construção**, o pagamento do encargo mensal será efetuado em 360 parcelas mensais e consecutivas, composto por: **3.a)** Prestação de amortização e juros (a+j): R\$ 919,47; **3.b)** Taxa de Administração, se devida (R\$ 25,00); **3.c)** prêmio de seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente e danos físicos do imóvel - DFI: R\$ 23,84, totalizando R\$ 968,31, com juros à taxa nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% a.a., pelo Sistema de Amortização: PRICE, com vencimento do primeiro encargo mensal em 20/12/2021. O valor destinado à aquisição do terreno e construção do imóvel é de R\$ 170.000,00, composto da seguinte forma: Valor do financiamento concedido: R\$ 136.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$ 34.000,00; Valor dos Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 0,00 constando do título demais cláusulas e condições.

Selo digital n.: 120352321000000014369821R

Leme, 21 de dezembro de 2021.

Eu, Lisiane Cristina Rosolen (Lisiane Cristina Rosolen) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 175.785, de 07 de fevereiro de 2023.

**AV.07 - MUDANÇA DO NOME DA RUA:** À vista do requerimento firmado neste município em 07/12/2022, averba-se que a via pública para qual o imóvel faz frente (Rua "07") teve sua denominação alterada para **Rua Marcus Vinicius Misson**, conforme Lei Ordinária n. 3.525 de 07/12/2016, deste município, arquivada nesta serventia.

Selo digital n.: 1203523E1000000019755423Z.

continua no verso

MATRÍCULA

FICHA

55.900

02

VERSO

Leme, 27 de março de 2023.

Eu,  (Stephanie Caroline Vitto) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 175.785, de 07 de fevereiro de 2023.

**AV.08 - CONSTRUÇÃO:** Atendendo ao requerimento mencionado na AV.07, averba-se que sobre o terreno foi edificado um prédio com 45,22 m² de área construída, que recebeu o n. 225, da Rua Marcus Vinicius Misson, conforme certidão de construção/Habite-se n. 732/22, expedida em 27/10/2022, pelo Núcleo de Planejamento Urbano deste município, e CND/INSS n. 60.030.36197/74-001, expedida em 05/01/2023, que ficam arquivadas.

Selo digital n.: 1203523J1000000019755523M.

Leme, 27 de março de 2023.

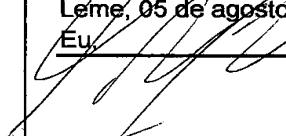
Eu,  (Stephanie Caroline Vitto) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Prenotação n. 189.492, de 26 de maio de 2025.

**AV.09 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Atendendo ao ofício n. 77511/2025 CESAV/BU, contendo requerimento de intimação firmado no município de Bauru - SP, em 23/02/2026, e requerimento para consolidação da propriedade firmado no município de Florianópolis - SC, em 09/07/2026, pela credora fiduciária, em face do inadimplemento dos devedores fiduciários (PAULO HENRIQUE MAGALHÃES e STEPHANIE VITORIA BENEDITO – já qualificados), que foram notificados para pagamento e, constituída a mora, transcorrido o prazo legal, não realizaram a purgação, procedemos à averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade fiduciária na pessoa da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, conforme o prescrito no §7º, art. 26, da Lei n. 9.514/97. Sendo atribuído à consolidação o valor de **R\$ 181.676,03** (cento e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e seis reais e três centavos).

Selo digital n.: 1203523310000000372416260

Leme, 05 de agosto de 2026.

Eu,  (Jecarlos Teixeira Caturelli) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

|                |     |       |
|----------------|-----|-------|
| Ao Oficial.... | R\$ | 44,20 |
| Ao Estado....  | R\$ | 12,56 |
| Ao IPESP.....  | R\$ | 8,60  |
| Ao Reg. Civil: | R\$ | 2,33  |
| Ao Trib. Just: | R\$ | 3,03  |
| Ao Município.. | R\$ | 2,21  |
| Ao Min.Púb.... | R\$ | 2,12  |
| Total.....     | R\$ | 75,05 |

**CERTIFICO** e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: **55900**, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ações, alienações e ônus reais existentes sobre o imóvel objeto desta matrícula acham-se nela noticiados, abrangendo apenas e tão somente as mutações ocorridas até as 09:00 horas do dia de sua expedição. "Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada".

**Leme, 06 de agosto de 2026.**

ASSINADO DIGITALMENTE



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203523C30000000372417262

: 0004/0004



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MH2GB-UWR3D-FTMGK-2G5W4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Lucas Henrique Dos Santos (CPF \*\*\*.598.138-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/MH2GB-UWR3D-FTMGK-2G5W4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>