



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
134.912FOLHA
01

Bauru, 02 de julho de 2020.

CNM: 112631.2.0134912-68

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRWJV-ED289-8NZSS-H2LDT> IM 129.560/ Apartamento nº 201 - do Bloco 02

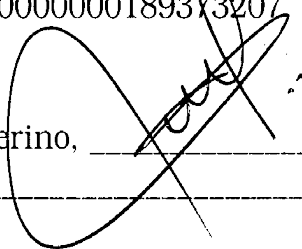
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob **nº 201**, localizada no **2º Pavimento do Bloco 2** do empreendimento **Residencial Branzi**, situado na Rua José Gonzalez, s/nº, quarteirão 03, lado ímpar, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem** descoberta livre, **nº 25**, contendo uma área real total de 85,259 metros quadrados; sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 33,459 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma **fração ideal** no terreno e nas coisas de uso comum de **0,9979033%**.

CADASTRO: 4/978/5 - empreendimento.

PROPRIETÁRIO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 08.343.492/0001-20, sediada em Belo Horizonte-MG, na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720, 3º andar, Bairro Estoril.

REGISTRO ANTERIOR: R.5 de 24/02/2017 da matrícula nº 78.062 (aquisição da área) e R.3 de 20/12/2018 (incorporação imobiliária) da matrícula nº **129.560** ambas deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. Prenotação nº 339.260 de 16/06/2020.

Selo Digital: 1126313E10000000189373207

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 02 de julho de 2020. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Residencial Branzi**, juntamente com outras, esta compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, **deu em primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem as 100 (cem) futuras unidades autônomas numericamente designadas por: **101 à 104, 201 à 204, 301 à 304, 401 à 404 e 501 à 504 dos blocos 1, 2, 3, 4 e 5** do empreendimento denominado **RESIDENCIAL BRANZI**, avaliadas em R\$15.850.000,00 (quinze milhões, oitocentos e cinquenta mil reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, em garantia do financiamento no valor de R\$9.460.400,49 (nove milhões, quatrocentos e sessenta mil,

- segue no verso -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
134.912

FOLHA
01

VERSO

CNM: 112631.2.0134912-68

quatrocentos reais e quarenta e nove centavos) com recursos do **FGTS/PMCMV**, que destinam-se à aplicação na obra para produção do referido empreendimento, a ser concluída no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, sendo as parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%. Foi apresentada pela proprietária/devedora a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria Geral da Fazenda Nacional Ministério da Fazenda aos 11/01/2019, válida até 10/07/2019, código de controle da certidão: FD2C.050C.D7F2.F02C.; conforme se constata do Instrumento Particular nº 8.7877.0543713-6, firmado em São Paulo-SP aos 22/02/2019, lavrado na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, devidamente registrado sob nº 5 de 17/04/2019 da matrícula nº 129.560 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.
Selo Digital: 112631331000000018937420R.

Thiago Neves Pereira

Escreventes Autorizados

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Av.2 - Em 02 de julho de 2020. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 112631331000000018937520P.

Thiago Neves Pereira

Escreventes Autorizados

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

R.3 - Em 02 de julho de 2020. Por Instrumento Particular nº 8.7877.0847283-8, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, e Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP aos 26/05/2020, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **JOEL ANDRADE VIEIRA**, brasileiro, nascido aos 17/04/1972, divorciado, músico, RG

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRWJV-ED289-8NZSS-H2LDT>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
134.912FOLHA
02

Bauru, 02 de julho de 2020.

CNM: 112631.2.0134912-68

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRWJV-ED289-8NZSS-H2LDT>

M 129.560/ Apartamento nº 201 - do Bloco 02

nº 24.670.258-8-SSP/SP e CPF nº 145.828.068-30, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Fortunato Resta, nº 8-45, apartamento 31, Vila Giunta, pelo preço de R\$10.061,78 (dez mil e sessenta e um reais e setenta e oito centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria Geral da Fazenda Nacional Ministério da Fazenda, aos 06/07/2018, válida até 02/01/2019, código de controle da certidão: A97F.F180.2D6E.A6CE. Valor Tributário: R \$4.314,73. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.* Prenotação nº 339.260 de 16/06/2020. Selo Digital: 112631321000000018937620P.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 02 de julho de 2020. Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$158.000,00, foi por JOEL ANDRADE VIEIRA dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **FGTS/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 29/03/2022, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$101.616,44 (cento e um mil, seiscentos e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9 do instrumento, pagável no prazo contratado de 352 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$600,00, vencendo-se o primeiro deles aos 24/06/2020, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3 do instrumento. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$152.008,18, sendo R \$39.099,74 referentes a recursos próprios, R\$11.292,00 referentes a recursos do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$101.616,44 o valor total

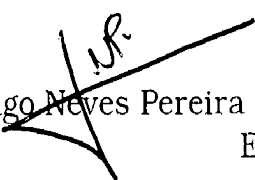
- segue no verso -

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
134.912FOLHA
02

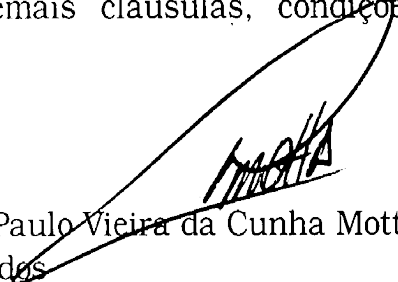
VERSO

do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000018937720N.

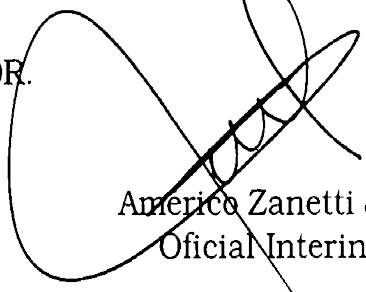

Thiago Neves Pereira

Escreventes Autorizados


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

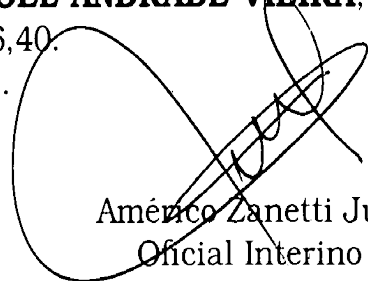
Av.5 - Em 28 de agosto de 2020. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em Bauru-SP aos 30/06/2020, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 134.912**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **4/978/169**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **3-55** da **Rua José Gonzales**, conforme se verifica da Av.6 e R.7 da matrícula nº 129.560 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.263** de 28/08/2020, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 341.034 de 11/08/2020.

Selo Digital: 1126313E1000000020419420R.


Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado
Americo Zanetti Junior
Oficial Interino

R.6 - Em 28 de agosto de 2020. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula**, foi atribuída a **JOEL ANDRADE VIEIRA**, pelo valor de R\$141.946,40. Base de Cálculo: R\$141.946,40.

Selo Digital: 112631321000000020427520D.


Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado
Americo Zanetti Junior
Oficial Interino

AV.7 - Em 19 de julho de 2024. Prenotação nº **389.957**, de 01/07/2024.

PENHORA: Nos termos da certidão para averbação de penhora datada de 01 de julho de 2024, originada por meio eletrônico, conforme disposto no artigo 837 do

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRWJV-ED289-8NZSS-H2LDT>



CNM: 112631.2.0134912-68

CNM

112631.2.0134912-68

n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

134.912

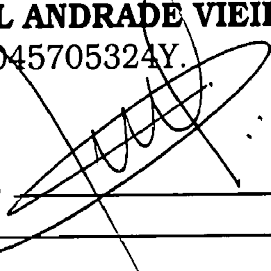
FOLHA

03

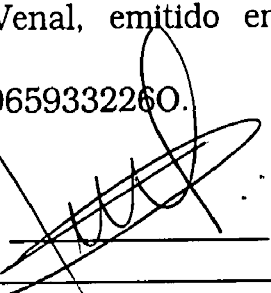
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

19 de julho de 2024

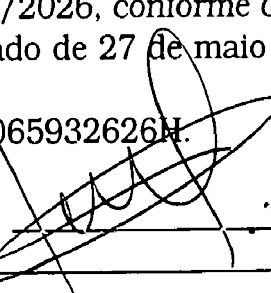
CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos nº 10150015720218260071, da ação de Execução Civil, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Bauru, SP, requerida por **RESIDENCIAL BRANZI**, inscrita no CNPJ sob nº 35.876.324/0001-72, contra o proprietário **JOEL ANDRADE VIEIRA**, já qualificado, **os direitos aquisitivos do imóvel** foram penhorado em favor do requerente para garantia do crédito no valor de R\$14.434,06 (quatorze mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e seis centavos). Foi nomeado(a) depositário **JOEL ANDRADE VIEIRA**.
Selo Digital: 112631331000000045705324Y.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**AV.8 - Em 10 de junho de 2026. Prenotação nº 407.557, de 15/07/2025.**

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17021-490**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 27/05/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP
Selo Digital: 112631331000000065933226O.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**AV.9 - Em 10 de junho de 2026. Prenotação nº 407.557, de 15/07/2025.**

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$168.559,42 (cento e sessenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos), em virtude do fiduciante **JOEL ANDRADE VIEIRA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 27/03/2026, com decurso do prazo em 23/04/2026, conforme certidão datada de 24/04/2026, e atendendo ao requerimento datado de 27 de maio de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631331000000065932626H.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRWJV-ED289-8NZSS-H2LDT>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Sobre a qual não há qualquer alienação, Ônus reais ou Ações reipersecutórias, além do que nela contém. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 15:11:25 horas do dia 10/06/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C30000000659331266.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 407557



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRWJV-ED289-8NZSS-H2LDT>