



CNM: 112631.2.0149296-81

CNM

ro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.296

FOLHA

01

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

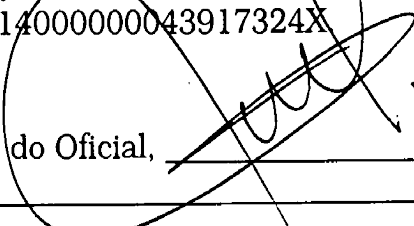
17 de maio de 2024

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob n.º 103, localizada no **Térreo ou 1º Pavimento do Bloco 6** do empreendimento **Residencial Borússia**, Módulo II, situado na Rua Augusto Paulo Lima, s/n.º, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem n.º 111**, do tipo padrão, posição descoberta livre, contendo a área real total de 92,0747 metros quadrados; sendo 39,3000 metros quadrados de área real privativa coberta; 8,5300 metros quadrados de área real privativa coberta padrão diferente ou descoberta; 12,5000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 31,7447 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 **0,4349399%** e 50,3552 metros quadrados de terreno.

CADASTRO MUNICIPAL: n.º 3/0547/001 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ n.º 36.178.464/0001-30, NIRE/JUCESP n.º 35231951620, sediada em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Presidente Vargas, n.º 2035, Sala 5, Conjunto D, Jardim América.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 de 11/05/2021 da matrícula n.º 136.297 (área do empreendimento), e seu R.5 de 09/08/2022 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação n.º 382.605, de 17/01/2024. Prenotação n.º 387.185, de 07/05/2024.
Selo Digital: 112631314000000043917324X

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.1 - Em 17 de maio de 2024. Prenotação n.º 387.185, de 07/05/2024.

TRANSPORTE DE ÔNUS: Procedê-se a presente a fim de constar que, o **imóvel** acha-se gravado com os seguintes **ônus:** 1) Por Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem Gratuita lavrada aos 03/03/2021, páginas 112/122 do livro 1210 do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, acompanhada de Memorial Descritivo - Servidões de Drenagem e Esgoto expedido em Bauru-SP aos 12/03/2021, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, **instituiu servidão de passagem sobre uma faixa de servidão para Rede de Drenagem 3**, em favor do **MUNICÍPIO DE BAURU**, CNPJ n.º 46.137.410/0001-80, sediada na Praça das Cerejeiras, n.º 1-59, com a área de **403,76 m²**, cuja descrição tem início no ponto D11, localizado na divisa da Área 2 e o Sistema 3, de onde segue

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>
M. 136297/Apartamento n.º 103 - do Bloco 6

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.296

FOLHA

01

VERSO

confrontando com o Sistema Viário 3, em curva com raio de 15,80 metros e desenvolvimento de 6,47 metros, até o ponto D12; deste vira à direita e segue confrontando com a Área 1, no azimuth 104°31'17", na distância de 68,50 metros até o ponto D13; deste vira à direita e segue confrontando com a Área Verde - Área de Preservação Permanente, no azimuth 191°13'31", na distância de 6,01 metros até o ponto D18. Finalmente, do ponto D18, vira à direita e segue confrontando com a Área 1, no azimuth 284°31'17", na distância de 66,57 metros até o ponto D11, início da descrição; tendo sido atribuído à servidão para fins fiscais o valor de R\$1,00 (um real). Consta do título que foi apresentada pela outorgante 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 - Ministério da Fazenda aos 25/11/2020, válida até 24/05/2021, código de controle da certidão: CFBC.A22D.D1EA.E0EF. Base de Cálculo: R\$57.152,22. Prenotação nº 347.694 de 04/03/2021. Selo Digital: 112631321000000027181421W, conforme **R.2** de 11/05/2021 da **matrícula nº 136.297** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP; **2)** Pelo título mencionado no item 1, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, **instituiu servidão de passagem sobre uma faixa de servidão para Rede de Esgoto 2**, em favor do **DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO DE BAURU - DAE**, CNPJ nº 46.139.952/0001-91, sediada em Bauru-SP, na Rua Padre João, nº 11-25, com a área de **214,60 m²**, cuja descrição tem início no ponto 28, localizado na divisa da Área Verde - Área de Preservação Permanente e a Área 1, de onde segue confrontando com a Área 1, no azimuth 11°54'28", na distância de 47,65 metros até o ponto E9; deste vira à direita e segue confrontando com a Área Verde - Área de Preservação Permanente, no azimuth 139°44'18", na distância de 4,85 metros até o ponto 32; deste vira à direita e segue confrontando com a Área Verde - Área de Preservação Permanente, no azimuth 159°40'13", na distância de 3,97 metros até o ponto E10; deste vira à direita e segue confrontando com a Área 1, no azimuth 192°23'32", na distância de 24,89 metros até o ponto E7. Finalmente, do ponto E7, vira à direita e segue confrontando com a Área Verde - Área de Preservação Permanente, no azimuth 211°08'51", na distância de 17,41 metros até o ponto 28, início da descrição; tendo sido atribuído à servidão para fins fiscais o valor de R\$1,00 (um real). Consta do título que foi apresentada pela outorgante 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 - Ministério da Fazenda aos 25/11/2020, válida até 24/05/2021, código de controle da certidão: CFBC.A22D.D1EA.E0EF. Base de Cálculo: R\$30.376,63. Prenotação nº 347.694 de 04/03/2021, conforme **R.3** de 11/05/2021 da referida **matrícula nº 136.297**; e, **3)** Por Instrumento Particular nº 8.7877.1721397-1, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do § 5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, firmado em São Paulo-SP aos 09/06/2023, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, **deu em primeira e especial hipoteca a**

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>



CNM: 112631.2.0149296-81

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.296

FOLHA

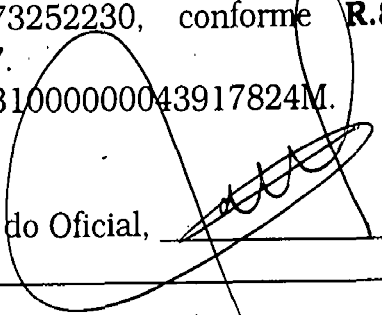
02

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

17 de maio de 2024

totalidade das frações ideais, que correspondem as 80 (oitenta) futuras unidades autônomas, composto por 04 blocos (05 e 06 / 11 e 12) do empreendimento denominado **Residencial Borússia**, que integram o **Módulo II**, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, numericamente designadas; total da fração ideal hipotecada de 33,2509832%, avaliadas em R\$14.736.000,00 (quatorze milhões, setecentos e trinta e seis mil reais), à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS, no valor** de R\$8.860.818,75 (oito milhões, oitocentos e sessenta mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e cinco centavos), destinado a construção/legalização das obras das referidas unidades habitacionais do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela proprietária/devedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 03/03/2023, válida até 30/08/2023, código de controle da certidão: A3AB.87BA.A808.F7AB. Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 375.833 de 11/07/2023. Selo Digital: 1126313210000000473252230, conforme R.8 de 20/07/2023 da referida matrícula nº 136.297.

Selo Digital: 112631331000000043917824M.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**AV.2 - Em 17 de maio de 2024. Prenotação nº 387.185, de 07/05/2024.**

CANCELAMENTO: Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação SFH - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional (Contrato nº. 8.7877.1970775-0), com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº. 4.380/64, no âmbito dos Programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei nº. 11977/09, datado de 17 de abril de 2024; fica cancelada a hipoteca, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1. Selo Digital: 112631331000000043917624Q.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU> m. 136.297 / Apartamento nº 103 - 00 Bloco 5Documento 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 documentoMATRÍCULA
149.296

FOLHA

02

VERSO

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

R.3 - Em 17 de maio de 2024. Prenotação nº 387.185, de 07/05/2024.

VENDA E COMPRA PMCMV: Pelo título da Av.2, a proprietária MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel à SARA RIBEIRO LEÃO SOARES**, inscrita no CPF sob nº 447.693.308-47, brasileira, solteira, nascida em 03/03/2006, vendedora, residente e domiciliada na Avenida Orlando Ranieri nº 7-108, bloco 32, apto 13, Parque Residencial das Camélias, nesta cidade, pelo preço de R\$13.413,55. Emitida a DOI por esta Serventia. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do art. 43 da Lei 11.977/2009 - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, com redução de 50%.*

Selo Digital: 112631321000000043917424W.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

R.4 - Em 17 de maio de 2024. Prenotação nº 387.185, de 07/05/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Pelo título da Av.2, a proprietária **SARA RIBEIRO LEÃO SOARES**, já qualificada, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma a CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$164.132,80 (cento e sessenta e quatro mil, cento e trinta e dois reais e oitenta centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.3) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 5,5000% e anual efetiva de 5,6407%, sendo de R\$934,81 o valor total do encargo inicial, vencível em 17/05/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$210.600,00 (duzentos e dez mil e seiscentos reais). O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Foi utilizada a quantia de R\$1.886,00 referente ao desconto concedido pelo FGTS (complemento) e R\$11.000,00 referente ao subsídio FPHIS. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva unidade autônoma totaliza R\$216.899,00. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do art. 43 da Lei 11.977/2009 - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, com redução de 50%.*

Selo Digital: 112631321000000043917524U.

Continua na ficha 03Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>



Valide aqui
este documento

o n.º 2 - Registro Geral

CNM

MATRÍCULA

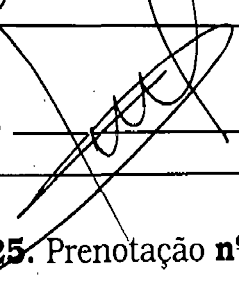
149.296

FOLHA

03

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

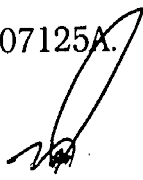
17 de maio de 2024

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.5 - Em 16 de janeiro de 2025. Prenotação n.º 397.394, de 28/11/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o n.º 11 e da instituição e especificação do **Residencial Borússia**, registrada sob o n.º 12 na matrícula n.º 136.297, e convenção de condomínio registrada sob o n.º 11982, Livro 3-Auxiliar deste 2.º Oficial de Registro de Imóveis, cujo empreendimento recebeu a placa numérica 1-166 da **Rua Augusto Paulo Lima**, a **fração ideal objeto desta ficha complementar**, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob o n.º 3/0547/296, foi **convertida na matrícula n.º 149296**.

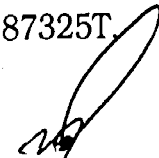
Selo Digital: 112631331000000051207125A.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

R.6 - Em 16 de janeiro de 2025. Prenotação n.º 397.394, de 28/11/2024.

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **SARA RIBEIRO LEÃO SOARES**, já qualificada, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, conforme R.4, pelo valor de R\$ 204.155,61 (duzentos e quatro mil, cento e cinquenta e cinco reais e sessenta e um centavos).

Selo Digital: 112631321000000051187325T.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

AV.7 - Em 15 de abril de 2026. Prenotação n.º 409.519, de 25/08/2025.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o n.º **17031-483**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 08/04/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

Selo Digital: 112631331000000064440226W.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU> M. 136297/Apartamento n.º 103 - ao Bloco 0

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

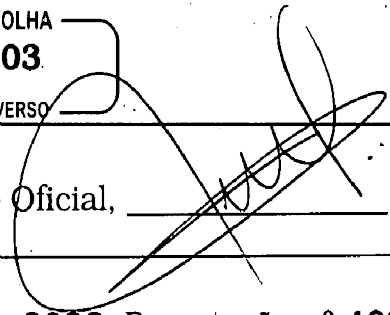


CNM
112631.2.0149296-81

Valide aqui este documento
MATRÍCULA
149.296

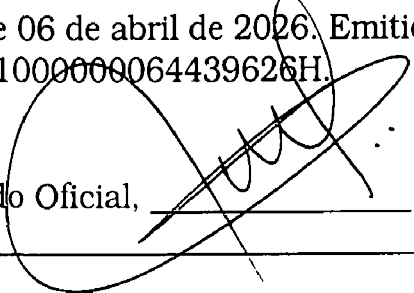
FOLHA
03

VERSO

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 15 de abril de 2026. Prenotação nº 409.519, de 25/08/2025.

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\$216.227,31 (duzentos e dezesseis mil, duzentos e vinte e sete reais e trinta e um centavos), em virtude da fiduciante SARA RIBEIRO LEÃO SOARES, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 04/02/2026, com decurso o prazo em 27/02/2026, conforme certidão datada de 02/03/2026, e atendendo ao requerimento datado de 06 de abril de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 112631331000000064439626H.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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, Onus 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 11:58:12 horas do dia 15/04/2026
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: 1126313C3000000064440126E.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 409519



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>

EM BRANCO