



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.358

FOLHA

01

CNM

112631.2.0149358-89

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

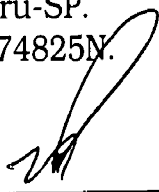
16 de janeiro de 2025

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, identificada sob n.º 201, localizada no 2º Pavimento do Bloco 9 do empreendimento **Residencial Borússia**, situado na Rua Augusto Paulo Lima, n.º 1-166, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem n.º 48**, do tipo padrão, posição descoberta livre, contendo área real total de 81,9589 metros quadrados; sendo 39,3000 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,5000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 30,1589 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 **0,4132095%** e 47,8394 metros quadrados de terreno.

**CADASTRO MUNICIPAL:** n.º 3/0547/358.

**PROPRIETÁRIA:** MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob n.º 36.178.464/0001-30, NIRE n.º 35231951620, com sede na Avenida Presidente Vargas, n.º 2035, Sala 5, Conjunto D, Jardim América, na cidade de Ribeirão Preto-SP.

**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.  
Selo Digital: 112631314000000051174825N.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

**AV.1 - Em 16 de janeiro de 2025.** Prenotação n.º 397.394, de 28/11/2024.

**TRANSPORTE DE ÔNUS:** O imóvel desta matrícula encontra-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 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U78QU-R67T7-B7A37-SS45W>

Documento 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

ridigital

onr

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.358

FOLHA

01

VERSO

azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 8.7877.1910001-5, 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 30/01/2024, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, **deu em primeira e especial hipoteca a totalidade das frações ideais**, que correspondem as **80 (oitenta) futuras unidades autônomas**, composto por **04 blocos (07 a 10)** do empreendimento denominado **Residencial Borússia**, que

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U78QU-R67T7-B7A37-SS45W>



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.358

FOLHA

02

CNM

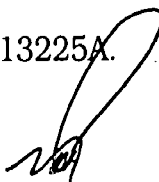
112631.2.0149358-89

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

16 de janeiro de 2025

integram o **Módulo III**, 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 33,3837508%, avaliadas em R\$16.605.900,00 (dezesesseis milhões, seiscentos e cinco mil e novecentos 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\$9.285.848,38 (nove milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e oito reais e trinta e oito 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. *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%.* Selo Digital: 1126313210000000423550246. Prenotação nº 384.714 de 13/03/2024, conforme **R.9** de 21/03/2024 e **AV.10** de 20/05/2024, ambos da referida **matrícula nº 136.297**.

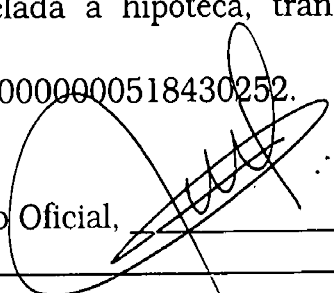
Selo Digital: 112631331000000051213225A.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

**AV.2 - Em 31 de janeiro de 2025. Prenotação nº 400.087, de 24/01/2025.**

**CANCELAMENTO:** Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno, mútuo para obras com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS/PMCMV - SFH (Contrato nº. 8.7877.2156170-9), 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. 11.977/09, datado de 29/10/2024 fica cancelada a hipoteca, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1.

Selo Digital: 1126313310000000518430252.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**R.3 - Em 31 de janeiro de 2025. Prenotação nº 400.087, de 24/01/2025.**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U78QU-R67T7-B7A37-SS45W>

Documento 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

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.358

FOLHA

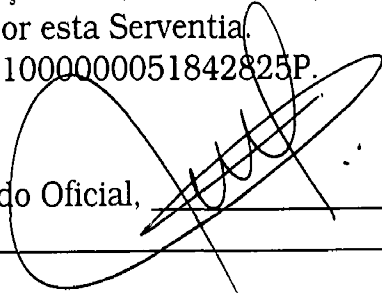
02

VERSO

CNM

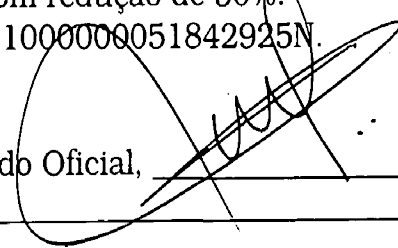
112631.2.0149358-89

**VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS:** Nos termos do instrumento particular referido na AV.2, a proprietária MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel a ALLEXIA GIOVANA CAVALHEIRO FRANCO**, inscrita no CPF sob nº 447.913.828-54, brasileira, solteira, agente administrativa, residente e domiciliada na Rua João Bastos Pereira, 3-78, Pousada da Esperança I, na cidade de Bauru, SP, pelo preço de R\$198.800,00 (cento e noventa e oito mil e oitocentos reais). Emitida a DOI por esta Serventia.  
Selo Digital: 112631321000000051842825P.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**R.4 - Em 31 de janeiro de 2025. Prenotação nº 400.087, de 24/01/2025.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV):** Nos termos do instrumento particular referido na AV.2, a proprietária ALLEXIA GIOVANA CAVALHEIRO FRANCO, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília, DF, Quadra 4 - Lotes 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$153.983,00 (cento e cinquenta e três mil e novecentos e oitenta e três reais), 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 mensal nominal e efetiva de 0,3750%, anual nominal de 4,5000% e anual efetiva de 4,5939%, sendo de R\$756,51 o valor total do encargo inicial, vencível em 02/12/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$207.100,00 (duzentos e sete mil e cem reais). O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS/UNIÃO. Foi utilizada a quantia de R\$17.904,00 dos recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto, e ainda, R\$26.913,00 de recursos próprios. 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: 112631321000000051842925N.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**AV.5 - Em 06 de maio de 2026. Prenotação nº 410.200, de 08/09/2025.**

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U78QU-R67T7-B7A37-SS45W>

Documento 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

ridigital

onr



n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.358

FOLHA

03

CNM

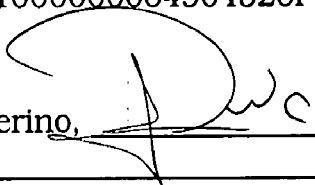
112631.2.0149358-89

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

06 de maio de 2026

**CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL:** O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17031-483**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 30/04/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

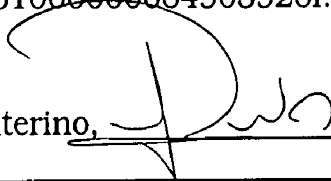
Selo Digital: 112631331000000064904526P.

O Oficial Interino,  Paulo Augusto da Silva.

**AV.6 - Em 06 de maio de 2026.** Prenotação nº **410.200**, de 08/09/2025.

**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\$ 211.897,77 (duzentos e onze mil, oitocentos e noventa e sete reais e setenta e sete centavos), em virtude da fiduciante **ALLEXIA GIOVANA CAVALHEIRO FRANCO**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 03/02/2026, com decurso o prazo em 26/02/2026, conforme certidão datada de 27/02/2026, e atendendo ao requerimento datado de 27 de abril de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000064903926I.

O Oficial Interino,  Paulo Augusto da Silva.

\*\* 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/U78QU-R67T7-B7A37-SS45W>



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 11:05:01 horas do dia 06/05/2026  
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: 1126313C30000000649044267.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 410200



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U78QU-R67T7-B7A37-SS45W>