Valide aqui este documento

ro n.º 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
149.248	01

Bauru, 14 de fevereiro de 2023.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, **em fase de construção**, identificada sob **nº 403**, localizada no **4º Pavimento** do **Bloco 3** do empreendimento **Residencial Borússia**, situado na Rua Augusto Paulo Lima, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem nº 235**, do tipo padrão , posição descoberta livre, contendo a 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: 3/0547/001 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 36.178.464/0001-30, NIRE/JUCESP nº 35231951620, sediada em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Presidente Vargas, nº 2035, Sala 5, Conjunto D, Jardim América.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 de 11/05/2021 da matrícula nº **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 nº 370.991 de 08/02/2023.
Selo Digital: 1126313E10000000433970238.

O Oficial Interino, _____ Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 14 de fevereiro de 2023. Procede-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 nº 46.137.410/0001-80, sediada na Praça das Cerejeiras, nº 1-59, com a área de **403,76 m²**, cuja descrição tem início no ponto D11, localizado na divisa

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UNJ2Z-F6RY7-PRZAN-9EKQ8
M 136.297/ Apartamento nº 403– do Bloco 03
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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 azimute 104º31'17", 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 191º13'31", 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 284º31'17", 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*: 1126313210000000027181421W, 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 11º54'28", 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 139º44'18", 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 159º40'13", na distância de 3,97 metros até o ponto E10; deste vira à direita e segue confrontando com a Área 1, no azimute 192º23'32", 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 211º08'51", 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

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UNJ2Z-F6RY7-PRZAN-9EKQ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

nº 8.7877.1515360-2, 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 23/09/2022, 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 (01 ao 04) do empreendimento denominado **Residencial Borússia**, que integram o **Módulo I**, 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 33,3652660%, avaliadas em R $12.799.000,00 (doze milhões, setecentos e noventa e nove 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/Programa Casa Verde e Amarela, no valor** de R$9.722.317,31 (nove milhões, setecentos e vinte e dois mil, trezentos e dezessete reais e trinta e um 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 06/09/2022, válida até 05/03/2023, código de controle da certidão: 95A4.8732.A179.4C5F *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%.* Prenotação nº 367.720 de 26/10/2022. *Selo Digital:* 1126313210000000041202822A, conforme **R.7** de 10/11/2022 da referida **matrícula nº 136.297**.

Selo Digital: 1126313E10000000433971236.

Ligia Serotini — Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 14 de fevereiro de 2023. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada no **item 3 da Av.1**, ou seja, somente com relação a essa fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UNJ2Z-F6RY7-PRZAN-9EKQ8
M 136.297/ Apartamento nº 403 – do Bloco 03

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 149.248 | FOLHA 02 VERSO

Selo Digital: 1126313310000000433972230.

Lígia Serotini | Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 14 de fevereiro de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1602946-8, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP, aos 31/01/2023, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **GIOVANA GABRIELA SANTOS FERREIRA**, brasileira, nascida em 08/01/2004, solteira, secretária, RG nº 39.649.695-SSP/SP e CPF nº 127.324.334-03, filha de Almir Jarlon Ferreira do Nascimento e de Luana Santos de Almeida, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Elidio Fortunato Fernandes, nº 1-39, Parque Julio Nobrega, endereço eletrônico: gi.gabriela2019@gmail.com, pelo preço de R $12.743,39 (doze mil, setecentos e quarenta e três reais e trinta e nove centavos). Foi apresentada pela vendedora 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 06/09/2022, válida até 05/03/2023, código de controle da certidão: 95A4.8732.A179.4C5F. Valor Tributário: R$1.197,18. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10º da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 370.991 de 08/02/2023.
Selo Digital: 1126313210000000433973230.

Lígia Serotini | Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 14 de fevereiro de 2023. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R$158.600,00, foi por GIOVANA GABRIELA SANTOS FERREIRA, dada em **alienação fiduciária** 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, 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

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UNJ2Z-F6RY7-PRZAN-9EKQ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

FGTS/União, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 33 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R$ 102.857,47 (cento e dois mil, oitocentos e cinqüenta e sete reais e quarenta e sete centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 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$569,52, vencendo-se o primeiro deles aos 06/03/2023, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R $171.100,00, sendo R$23.763,53 referentes a recursos próprios; R$44.479,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R $102.857,47 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000433974230.

Ligia Serotini — Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

AV.5 - Em **16 de janeiro de 2025.** Prenotação **nº 397.394**, de 28/11/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 11 e da instituição e especificação do **Residencial Borússia**, registrada sob o nº 12 na matrícula nº 136.297, e convenção de condomínio registrada sob o nº **11982**, Livro 3-Auxiliar deste 2º 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 nº **3/0547/248**, foi **convertida na matrícula nº 149248.**

Selo Digital: 1126313310000000512023250.

O Substituto do Oficial, _____ Ricardo Augusto Pacheco

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UNJ2Z-F6RY7-PRZAN-9EKQ8
M 136.297/ Apartamento nº 403– do Bloco 03

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

R.6 - Em **16 de janeiro de 2025.** Prenotação **nº 397.394**, de 28/11/2024.

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **GIOVANA GABRIELA SANTOS FERREIRA**, já qualificada, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme R.4, pelo valor de R$ 158.356,61 (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e cinquenta e seis reais e sessenta e um centavos).
Selo Digital: 1126313210000000511816257.

O Substituto do Oficial, _____ Ricardo Augusto Pacheco

AV.7 - Em **17 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 422.181**, de 11/06/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.8, procede-se a presente para constar que, o imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17031-483**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 14/09/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru/SP.
Selo Digital: 1126313310000000691469265.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em **17 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 422.181**, de 11/06/2026.

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$166.984,13 (cento e sessenta e seis mil, novecentos e oitenta e quatro reais e treze centavos), em virtude da fiduciante GIOVANA GABRIELA SANTOS FERREIRA, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 01/07/2026, com decurso do prazo em 24/07/2026, conforme certidão datada de 27/07/2026, e atendendo ao requerimento datado de 14 de setembro de 2026. *Foi recolhido o ITBI para esta transação.*
Selo Digital: 1126313310000000691463261.

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/UNJ2Z-F6RY7-PRZAN-9EKQ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

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

CERTIFICO e dou fé 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, Onûs 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$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao IPESP:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R$ 2,41
Ao TJSP:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 0,92
Ao MPSP:	R$ 2,20
Total:	R$ 76,52

Certidão expedida às *08:22:46 horas* do dia 17/09/2026
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: 1126313C3000000069146826N.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 422181

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UNJ2Z-F6RY7-PRZAN-9EKQ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UNJ2Z-F6RY7-PRZAN-9EKQ8

EM BRANCO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar