...o n.º 2 - Registro Geral

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

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 149.749 | FOLHA 01

Bauru, 24 de maio de 2023.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, **em fase de construção**, identificada sob **nº 404**, localizada no **4º Pavimento** do **Bloco 16** do empreendimento **Residencial Berati**, situado na Via Marginal da Avenida Nações Unidas Norte, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem nº 289**, do tipo permeável, posição descoberta livre , e uma **vaga de moto nº M1** posição descoberta livre, contendo a área real total de 91,9305 metros quadrados; sendo 39,3000 metros quadrados de área real privativa coberta; 3,7500 metros quadrados de área real privativa coberta de padrão diferente ou descoberta; 14,5000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 34,3805 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 **0,2350069%** e 53,2798 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/0993/004 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 36.178.464/0001-30, NIRE/JUCESP nº 35231951620, sediada em Ribeirão Preto-SP, na Rua Cerqueira Cesar, nº 1730, sala 17B, Jardim Sumaré.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **137.847** de 09/02/2022 (área do empreendimento), e seu **R.4** de 01/04/2022 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 373.829 de 11/05/2023.
Selo Digital: 1126313E1000000045730323D.

O Oficial Interino, _____ Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 24 de maio de 2023. Procede-se a presente a fim de constar que, **o imóvel** acha-se gravado com os seguintes **ônus: 1)** Por Escritura lavrada em 29/11/2021, páginas 83/92 do livro 1253, acompanhada de Ata Retificativa lavrada em 29/11/2021, páginas 346/351 do livro 1.253, ambas do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Bauru-SP, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA., **instituiu** em favor do **MUNICÍPIO DE BAURU,** CNPJ nº 46.137.410/0001-80, com endereço para a Praça das Cerejeiras, nº 1-59, a título gratuito e perpétuo uma **faixa de servidão para Rede de Drenagem 4**, com área de **33,78 metros quadrados**, cuja descrição tem início

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQZ8D-C3M4B-XHFD5-5WBTP
M 137.847 Apartamento nº 404 – do Bloco 16
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 ponto 04F, cravado na divisa da área destinada ao Sistema Viário 3 com o Espólio de Bernardino Lourenço - Chácara Aurora - Matrícula 2.878, de onde segue confrontando com o Espólio de Bernardino Lourenço - Chácara Aurora - Matrícula 2.878, no rumo 55º29'35"SW, na distância de 5,33 metros até o ponto D9; deste vira à direita e segue confrontando com a área identificada como Área 1 no rumo 38º17'10"NW, na distância de 6,00 metros até o ponto D8; deste vira à direita e segue confrontando com área identificada como Área 1, no rumo 55º29'35"NE, na distância de 5,93 metros até o ponto Dl. Finalmente, deste ponto vira à direita e segue confrontando com a área destinada ao Sistema Viário 3, no rumo 32º33'43"SE, na distância de 6,00 metros até o ponto 04F, início desta descrição. Tendo sido atribuído a presente servidão o valor de R$ 1,00 (um real). Base de cálculo: R$800.477,93. Prenotação nº 357.325 de 30/11/2021. *Selo Digital: 1126313210000000341810227,* conforme **R.1** de 09/02/2022 da **matrícula nº 137.847** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP; **2)** Pelo título do item 1, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA., **instituiu** em favor do **MUNICÍPIO DE BAURU,** CNPJ nº 46.137.410/0001-80, com endereço para a Praça das Cerejeiras, nº 1-59, a título gratuito e perpétuo uma **faixa de servidão para Rede de Drenagem 5**, com área de **1.049,31 metros quadrados**, cuja descrição tem início no ponto D10, cravado na divisa da propriedade de Hidetsugo Miyagawa - Matrícula 56.562 com área destinada ao Sistema Viário 3, de onde segue confrontando com a área destinada ao Sistema Viário 3, no rumo 32º33'43"SE, na distância de 6,00 metros até o ponto D11; deste vira à direita e segue confrontando com a área identificada como Área 1, com os seguintes rumos e distâncias: rumo 55º14'28"SW, na distância de 11,14 metros até o ponto D12; rumo 34º45'08"SE, na distância de 6,00 metros até o ponto D13; rumo 55º14'29"SW, na distância de 157,65 metros até o ponto D14; deste vira à direita e segue confrontando com a área destinada à Área Institucional, no rumo 34º46'31"NW, na distância de 6,00 metros até o ponto D15; deste vira à direita e segue confrontando com a Àrea 1, no rumo 55º14'29"NE, na distância de 151,65 metros até o ponto D16; deste vira à esquerda e segue confrontando ainda com a Área 1, no rumo 34º45'07"NW, na distância de 6,00 metros até o ponto D17. Finalmente, do ponto D17, vira a direita e segue confrontando com a propriedade de Hidetsugo Miyagawa - Matrícula 56.562, no rumo 55º18'24"NE e na distância 17,37 metros até o ponto D10, início desta descrição. Tendo sido atribuído a presente servidão o valor de R$1,00 (um real). Base de cálculo: R$800.477,93. Prenotação nº 357.325 de 30/11/2021. *Selo Digital: 1126313210000000341811225,* conforme **R.2** de 09/02/2022 da referida **matrícula nº 137.847**; e, **3)** Por Instrumento Particular nº 8.7877.1509473-8, 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

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQZ8D-C3M4B-XHFD5-5WBTP

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

16/09/2022, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, **deu em primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais, que correspondem as **160 (cento e sessenta) futuras unidades autônomas**, composto por 08 blocos (09 ao 16) do empreendimento denominado **Residencial Berati**, que integram o de **Módulo 2**, 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 36,2842558%, avaliadas em R$30.289.450,00 (trinta milhões, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta 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 $21.324.175,63 (vinte e um milhões, trezentos e vinte e quatro mil, cento e setenta e cinco reais e sessenta e três 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 367.381 de 18/10/2022. *Selo Digital:* 1126313210000000408572223, conforme **R.7** de 27/10/2022 da referida **matrícula nº 137.847**.

Selo Digital: 1126313E1000000045730423B.

Regiane Nunes da Silva — Marco Cesar de Toledo Piza

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 24 de maio 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/BQZ8D-C3M4B-XHFD5-5WBTP
M 137.847 // Apartamento nº 404 – do Bloco 16

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 149.749 | FOLHA 02 VERSO

Selo Digital: 1126313310000000045730523V.

Regiane Nunes da Silva — Marco Cesar de Toledo Piza

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 24 de maio de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1686991-1, 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 MPV nº 1.162/2023, firmado em Bauru-SP, aos 04/05/2023, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **TAINARA ZANI**, brasileira, nascida em 28/10/1999, solteira, auxiliar de escritório, RG nº 4015596-SSP/ES e CPF nº 177.845.827-06, filha de José Geraldo Zani e de Luzia da Penha Tetzlaf Zani, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Avenida Duque de Caxias, nº 24-85, apartamento 34-A, Vila Cardia, endereço eletrônico: tainarazani123@gmail.com, pelo preço de R$7.854,52 (sete mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinqüenta e dois 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 03/03/2023, válida até 30/08/2023, código de controle da certidão: A3AB.87BA.A808.F7AB. Valor Tributário: R$6.618,45. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 7º da MPV nº 1.162/2023 - Programa MINHA CASA, MINHA VIDA - com redução de 50%.* Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 373.829 de 11/05/2023.
Selo Digital: 1126313210000000045730623V.

Regiane Nunes da Silva — Marco Cesar de Toledo Piza

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 24 de maio de 2023. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R$235.000,00, foi por TAINARA ZANI 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 **FGTS/União**, destinado à construção

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQZ8D-C3M4B-XHFD5-5WBTP

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

daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 28 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R$133.765,90 (cento e trinta e três mil, setecentos e sessenta e cinco reais e noventa 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 de juros nominal de 4,5000% a.a., efetiva de 4,5939% a.a., nominal de 0.3743% a.m., e efetiva de 0.3750% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R$702,43, vencendo-se o primeiro deles aos 08/06/2023, 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$218.900,00, sendo R$72.186,10 referentes a recursos próprios; R $12.948,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R$133.765,90 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000045730723T

Regiane Nunes da Silva — Marco Cesar de Toledo Piza

Escreventes Autorizados

AV.5 - Em **17 de janeiro de 2025**. Prenotação **nº 396.566**, de 12/11/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 9 e da instituição e especificação do **Residencial Berati**, registrada sob o nº 10 na matrícula nº 137.847, e convenção de condomínio registrada sob o nº **11984**, Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **23-08** da **Avenida Nações Unidas Norte**, **a fração ideal objeto desta ficha complementar**, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob o nº **4/0993/330,** foi **convertida na matrícula nº 149749.**

Selo Digital: 1126313310000000513601254.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

R.6 - Em **17 de janeiro de 2025.** Prenotação **nº 396.566**, de 12/11/2024.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQZ8D-C3M4B-XHFD5-5WBTP
M 137.847/ Apartamento nº 404 – do Bloco 16

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

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **TAINARA ZANI**, já qualificada, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, conforme R.4, pelo valor de R$ 211.045,48 (duzentos e onze mil, quarenta e cinco reais e quarenta e oito centavos).
Selo Digital: 1126313210000000513189255.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.7 - Em **14 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 417.656**, de 20/02/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17021-365**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 31/08/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP
Selo Digital: 1126313310000000690361260.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em **14 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 417.656**, de 20/02/2026.

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$246.752,56 (duzentos e quarenta e seis mil, setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), em virtude da fiduciante TAINARA ZANI, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 07/07/2026, com decurso do prazo em 30/07/2026, conforme certidão datada de 31/07/2026, e atendendo ao requerimento datado de 31 de agosto de 2026. Foi recolhido o ITBI para esta transação.
Selo Digital: 1126313310000000690355261.

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/BQZ8D-C3M4B-XHFD5-5WBTP

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 *11:26:32 horas* do dia 14/09/2026
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: 1126313C30000000690360266.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 417656

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQZ8D-C3M4B-XHFD5-5WBTP

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/BQZ8D-C3M4B-XHFD5-5WBTP

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