



o n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0149381-20

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.381

FOLHA

01

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 **204**, localizada no **2º Pavimento** do **Bloco 10** do empreendimento **Residencial Borússia**, situado na Rua Augusto Paulo Lima, n.º 1-166, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de duas **vagas de garagem n.ºs M7 e 144**, do tipo moto e padrão, respectivamente, posição descoberta livre, contendo área real total de 84,1077 metros quadrados; sendo 39,3000 metros quadrados de área real privativa coberta; 14,5000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 30,3077 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 **0,4152475%** e 48,0750 metros quadrados de terreno.

CADASTRO MUNICIPAL: n.º **3/0547/381**.

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: 1126313140000000511757250

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/G8RHH6-85KJ3-8XEG9-LPCAY>

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

149.381

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/G8RH6-85KJ3-8XEG9-LPCAY>



o n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0149381-20

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.381

FOLHA

02

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 (dezesseis 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: 1126313310000000512156250.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

AV.2 - Em 27 de janeiro de 2025. Prenotação nº 400.008, de 23/01/2025.

CANCELAMENTO: Fica cancelada a hipoteca mencionada no **item 3 da Av.1**, tão somente em relação a este imóvel, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.5 Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do Devedor (Contrato nº. 8.7877.2159475-5), 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 31/10/2024.

Selo Digital: 112631331000000051679025S.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8RH6-85KJ3-8XEG9-LPCAY>

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

112631.2.0149381-20

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.381

FOLHA

02

VERSO

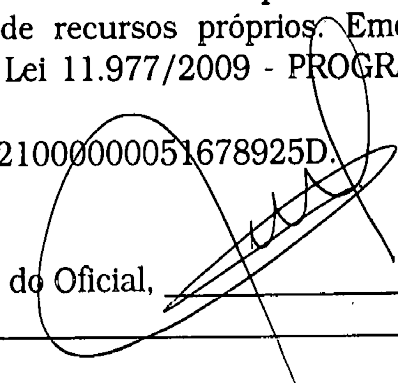
R.3 - Em 27 de janeiro de 2025. Prenotação nº 400.008, de 23/01/2025.

VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS: Nos termos do mesmo instrumento particular referido na Av.2, a proprietária **MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel a MAURICIO DE ARAUJO FERREIRA**, inscrito no CPF sob nº 581.442.028-64, brasileiro, solteiro, agente administrativo, residente e domiciliado na Rua Antonio Carlos Melendes, 1-10, Núcleo Habitacional Engenheiro Otávio Rasi, nesta cidade, pelo preço de R\$212.500,00 (duzentos e doze mil e quinhentos reais). Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631321000000051678825F.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.4 - Em 27 de janeiro de 2025. Prenotação nº 400.008, de 23/01/2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Nos termos do mesmo instrumento particular referido na Av.2, o proprietário **MAURICIO DE ARAUJO FERREIRA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$146.108,20 (cento e quarenta e seis mil, cento e oito reais e vinte 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 mensal nominal e efetiva de 0,4167%, anual nominal de 5% e anual efetiva de 51161%, sendo de R\$765,00 o valor total do encargo inicial, vencível em 10/12/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$220.100,00 (duzentos e vinte mil e cem reais). O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS/UNIÃO. Foi utilizada a quantia de R\$18.186,00 dos recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto, e ainda, R\$48.205,80 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: 112631321000000051678925D.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8RRH6-85KJ3-8XEG9-LPCAY>

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



n.º 2 - Registro Geral

CNM
112631.2.0149381-20

Valide aqui este documento

MATRÍCULA

149.381

FOLHA

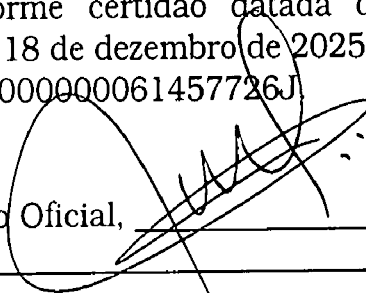
03

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

05 de janeiro de 2026

AV.5 - Em 05 de janeiro de 2026. Prenotação nº 409.301, de 20/08/2025.

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\$ 223.700,50 (duzentos e vinte e três mil, setecentos reais e cinquenta centavos), em virtude do fiduciante MAURICIO DE ARAUJO FERREIRA, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 10/10/2025, com decurso o prazo em 31/10/2025, conforme certidão datada de 03/11/2025, e atendendo ao requerimento datado de 18 de dezembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 112631331000000061457726J

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/G8RRH6-85KJ3-8XEG9-LPCAY>



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 CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 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. 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 13:20:34 horas do dia 05/01/2026
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: 1126313C30000000614582268.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 409301



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8RH6-85KJ3-8XEG9-LPCAY>