



CNM: 112631.2.0149367-62

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.367

FOLHA

01

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

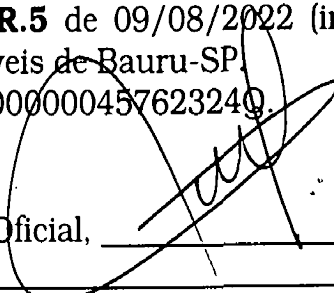
22 de julho de 2024

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, em fase de **construção**, identificada sob n.º **402**, localizada no **4º Pavimento do Bloco 9** do empreendimento **Residencial Borússia**, 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 57**, 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 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.
Selo Digital: 1126313140000000457623240

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.1 - Em 22 de julho de 2024. Prenotação n.º 390.635, de 16/07/2024.

TRANSPORTE: 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 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 azimute 104º31'17", na distância de 68,50 metros até o ponto D13; deste vira à

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VU32J-F96BF-3YS3M-E9NDL>
M. 136297/Apartamento n.º 402 - do Bloco 9

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

149.367

FOLHA

01

VERSO

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 8.7877.1910001-5, amparado pela Lei nº 4.380/1964, firmado em 30 de janeiro de 2024, a proprietária, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas pela incorporadora/devedora, **MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, deu em primeira e especial hipoteca**, as futuras **80 (oitenta) unidades autônomas** distribuídas em **04 blocos (07 a 10)**, do empreendimento denominado **Residencial Borússia**, que integram o **Módulo III**,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VU32J-F96BF-3YS3M-E9NDL>



CNM: 112631.2.0149367-62

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.367

FOLHA

02

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

22 de julho de 2024

bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito; **Total de fração ideal hipotecada de 33,2509832%**, avaliadas em R\$16.605.900,00 (dezesseis milhões, seiscentos e cinco mil e novecentos reais), à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília, DF, Lotes 3/4, quadra 4 para 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 à construção/legalização das obras das referidas unidades habitacionais, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses o prazo de amortização, e as parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa anual nominal de 8.0000% e anual efetiva de 8.3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Protocolo nº 384.714 de 13/03/2024, conforme **R.9** de 21/03/2024 da referida **matrícula nº 136.297**.
Selo Digital: 112631331000000045762824F.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.2 - Em 22 de julho de 2024. Prenotação nº 390.635, de 16/07/2024.

CANCELAMENTO: Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, 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 da Devedora (Contrato nº. 8.7877.2047088-2), 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 04/07/2024, 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 1.5 do referido título.
Selo Digital: 112631331000000045762624J.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

R.3 - Em 22 de julho de 2024. Prenotação nº 390.635, de 16/07/2024.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VU32J-F96BF-3YS3M-E9NDL>
M. 136297/Apartamento nº 402 - do Bloco 9Documento 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 documento

MATRÍCULA

149.367

FOLHA

02

VERSO

VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS: Nos termos do instrumento particular mencionado na Av.2, a proprietária MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **LUANA RIBEIRO PIMENTEL**, inscrita no **CPF sob nº 429.542.278-93**, brasileira, solteira, maior, agente administrativa, residente e domiciliada na Rua Doutor João Pedro Vitorio Filho, nº3-68, Parque Giansante, nesta cidade, pelo preço de R\$12.743,36. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 112631321000000045762424P.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

R.4 - Em 22 de julho de 2024. Prenotação nº 390.635, de 16/07/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Nos termos do instrumento particular mencionado na Av.2, a proprietária **LUANA RIBEIRO PIMENTEL**, 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, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, para garantia da dívida no valor de **R\$161.916,60** (cento e sessenta e um mil, novecentos e dezesseis reais e sessenta 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 0.4583%, anual nominal de 5,5000% e anual efetiva de 5,6407%, sendo de R\$922,43 o valor total do encargo inicial, vencível em 08/08/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$161.916,60 (cento e sessenta e um mil novecentos e dezesseis reais e sessenta centavos). O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS/UNIÃO. Foi utilizada a quantia de R\$1.500,00 dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto, e ainda, R\$38.979,16 de recursos próprios. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva unidade autônoma totaliza R\$202.395,76. *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: 112631321000000045762524N.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

Continua na folha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VU32J-F96BF-3YS3M-E9NDL>



o n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0149367-62

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.367

FOLHA

03

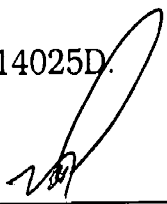
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

16 de janeiro de 2025

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 **3/0547/367**, foi **convertida na matrícula nº 149367**.

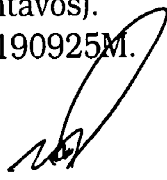
Selo Digital: 112631331000000051214025D.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

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 **LUANA RIBEIRO PIMENTEL**, já qualificada, conforme R.3, alienado fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, conforme R.4, pelo valor de R\$ 193.255,64 (cento e noventa e três mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).

Selo Digital: 112631321000000051190925M.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

AV.7 - Em 26 de dezembro de 2025. Prenotação nº 403.377, de 08/04/2025.

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\$ 209.636,30 (duzentos e nove mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos), em virtude da fiduciante **LUANA RIBEIRO PIMENTEL**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 19/09/2025, com decurso o prazo em 10/10/2025, conforme certidão datada de 13/10/2025, e atendendo ao requerimento datado de 18 de dezembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 112631331000000061350525X.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VU32J-F96BF-3YS3M-E9NDL>

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



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.367

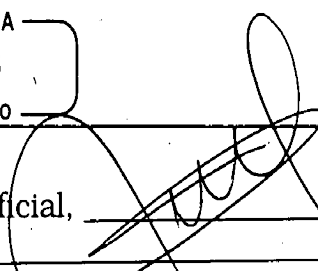
FOLHA

03

VERSO

CNM

112631.2.0149367-62

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/VU32J-F96BF-3YS3M-E9NDL>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



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 11:00:41 horas do dia 26/12/2025
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: 1126313C3000000061351025M.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART. 12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 403377



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VU32J-F96BF-3YS3M-E9NDL>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VU32J-F96BF-3YS3M-E9NDL>

EM BRANCO