



Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.261

FOLHA

01

Bauru, 26 de setembro de 2022.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob **nº 503**, localizada no **5º Pavimento do Bloco 5** do empreendimento **Residencial Bolívar**, situado na Rua Augusto Paulo Lima, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem nº 64**, do tipo padrão, descoberta livre, contendo a área real total de 85,4281 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; 33,6281 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 **0,5507823%** e 51,2570 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 3/0547/007 - 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: R.1 de 11/05/2021 (aquisição da área), e R.2 de 31/05/2021 (incorporação imobiliária) da matrícula nº **136.298** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 366.270 de 15/09/2022.
Selo Digital: 1126313E1000000040023422T.

O Oficial Interino, _____ Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 26 de setembro de 2022. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Residencial Bolívar**, juntamente com outras, está compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, **deu em primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais, que correspondem as **80 (oitenta) futuras unidades autônomas**, do empreendimento denominado **Residencial Bolívar**, distribuídas em 04 Blocos (01, 02, 05 e 06), denominado de **Módulo II**, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R \$11.098.000,00, 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\$7.967.175,66 (sete - segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

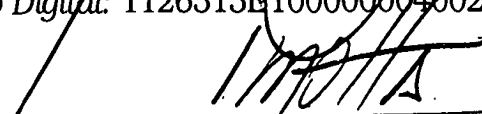
143.261

FOLHA

01

VERSO

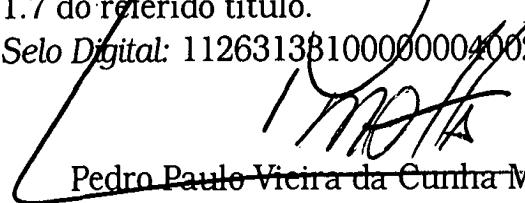
milhões, novecentos e sessenta e sete mil, cento e setenta e cinco reais e sessenta e seis centavos), destinado a construção/legalização das obras das referidas unidades habitacionais do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, sendo as parcelas calculadas 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 aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 01/09/2021, válida até 28/02/2022, código de controle da certidão: ODEE.F98C.8589.E60F. *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%, conforme se constata do Instrumento Particular nº 8.7877.1228126-0, 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 26/08/2021, prenotação nº 355.708 de 21/10/2021, registrado sob nº 5 de 05/11/2021 da matrícula nº 136.298 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.*
Selo Digital: 1126313E1000000040023522R.


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 26 de setembro de 2022. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 1126313B1000000040023622B.


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 26 de setembro de 2022. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1498190-0, 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
- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5DJXK-EQXJ2-ABRRF-HDMJN>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.261

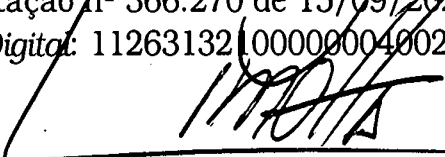
FOLHA

02

Bauru, 26 de setembro de 2022.

12/09/2022, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **CARLOS EDUARDO GERMANO**, brasileiro, nascido em 26/01/2003, solteiro, fiscal, CPF nº 380.665.928-17, filho de Michelle Germano, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Vespasiano Bastazini, nº 4-44, Vila Monlevade, endereço eletrônico: carlosgermano343@gmail.com, pelo preço de R\$13.094,68 (treze mil e noventa e quatro reais e sessenta e oito 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\$7.175,97 *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 366.270 de 15/09/2022.

Selo Digital: 112631321000000040023722B.


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 26 de setembro de 2022. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$170.000,00, foi por CARLOS EDUARDO GERMANO 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 daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 24 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$108.570,96 (cento e oito mil, quinhentos e setenta reais e noventa e seis 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\$601,35, vencendo-se o primeiro deles aos 13/10/2022, 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

- segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

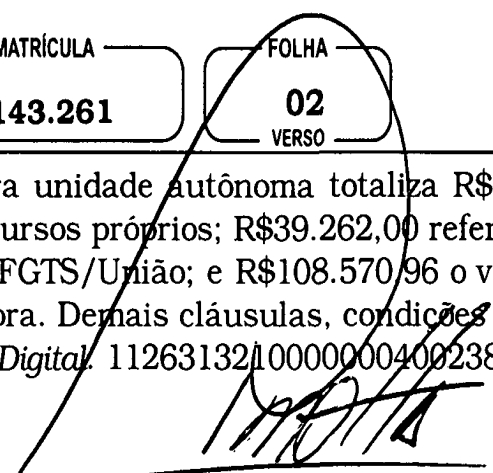
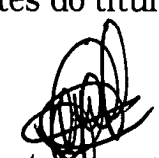
143.261

FOLHA

02

VERSO

futura unidade autônoma totaliza R\$169.000,00; sendo R\$21.167,04 referentes a recursos próprios; R\$39.262,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$108.570,96 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.
Selo Digital: 1126313210000000400238229.

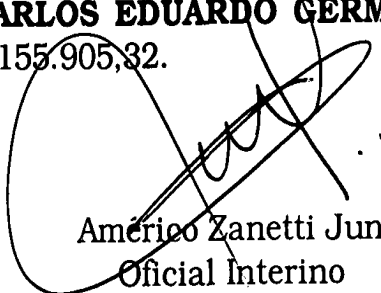

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

Av.5 - Em 15 de setembro de 2023. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em Bauru-SP aos 28/07/2023, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 143.261** - Código Nacional de Matrícula - **CNM nº 112631.2.0143261-47**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **3/0547/112**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **1-84** da **Rua Augusto Paulo Lima**, conforme se verifica da Av.6 e R.7 da matrícula nº 136.298 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.804** de 15/09/2023, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 376.971 de 11/08/2023.

Selo Digital: 1126313E1000000049118823X.
Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado
Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

R.6 - Em 15 de setembro de 2023. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula** foi atribuída a **CARLOS EDUARDO GERMANO**, pelo valor de R\$155.905,32. Base de Cálculo: R\$155.905,32.

Selo Digital: 112631321000000049175523I.
Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado
Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

AV.7 - Em 29 de maio de 2025. Prenotação nº **399.394**, de 09/01/2025.
Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5DJXK-EQXJ2-ABRRF-HDMJN>



ro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.261

FOLHA

03

CNM

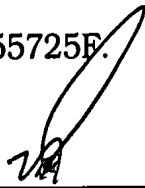
112631.2.0143261-47

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

29 de maio de 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\$176.443,22 (cento e setenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e três reais e vinte e dois centavos), em virtude do fiduciante CARLOS EDUARDO GERMANO, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 19/03/2025, com decurso o prazo em 09/04/2025, conforme certidão datada de 10/04/2025, e atendendo ao requerimento datado de 15 de maio de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000054755725F.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

** 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/5DJXK-EQXJ2-ABRRF-HDMJN>

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

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 14:40:23 horas do dia 29/05/2025
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: 1126313C30000000547562254.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 399394



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5DJXK-EQXJ2-ABRRF-HDMJN>