

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.230

FOLHA

01

Bauru, 19 de janeiro de 2023.

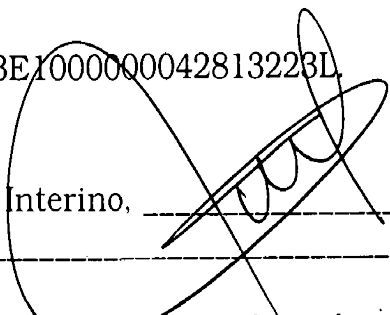
**IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA** denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob **nº 501**, localizada no **5º Pavimento** do **Bloco 2** do empreendimento **Residencial Borússia**, situado na Rua Augusto Paulo Lima, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem nº 96**, do tipo idoso, 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 370.062 de 09/01/2023.

Selo Digital: 1126313E1000000042813223L

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

**Av.1 - Em 19 de janeiro 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 da Área

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLVHR-FXXKC-AY3T9-QFV2H>

M 136.297/ Apartamento nº 501 - do Bloco 02



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.230

FOLHA

01

VERSO

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 azimuth 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 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 8.7877.1515360-2, lavrado pela

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLVHR-FXXKC-AY3T9-QFV2H>



## 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

149.230

FOLHA

02

Bauru, 19 de janeiro de 2023.

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: 112631321000000041202822A, conforme **R.7** de 10/11/2022 da referida **matrícula nº 136.297**.

Selo Digital: 1126313E1000000042813423H.

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**Av.2 - Em 19 de janeiro 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 aqui  
este documento

MATRÍCULA

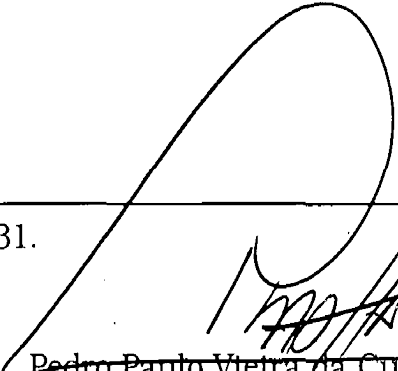
149.230

FOLHA

02

VERSO

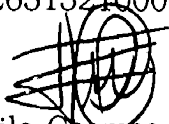
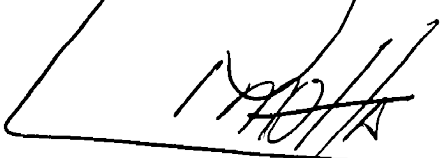
Selo Digital: 1126313310000000428135231.

  
Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira  
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**R.3 - Em 19 de janeiro de 2023.** Por Instrumento Particular nº 8.7877.1587858-5, 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 28/12/2022, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma para 1) MARCIO AUGUSTO DA SILVA INACIO**, brasileiro, nascido em 25/11/2004, solteiro, secretário, RG nº 62.773.473-X-SSP/SP e CPF nº 519.362.048-51, filho de Valdecir Soares Inacio e de Bernadete Fatima da Silva, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Santa Aguida, nº 1-77, Jardim Redentor; e **2) GRACIELLE EDUARDA COSTA**, brasileira, nascida em 24/06/2004, solteira, secretária, RG nº 54.585.663-2-SSP/SP e CPF nº 435.127.948-66, filha de Carlos Costa e de Amanda Michele dos Reis Bueno, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Santa Aguida, nº 1-77, Jardim Redentor, endereço eletrônico: graciellecosta1809@icloud.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 370.062 de 09/01/2023.

Selo Digital: 1126313210000000428136231.

  
Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira  
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**R.4 - Em 19 de janeiro 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 MARCIO AUGUSTO DA SILVA INACIO E GRACIELLE EDUARDA COSTA dada em

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLVHR-FXXKC-AY3T9-QFV2H>



CNM: 112631.2.0149230-85

v.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

149.230

FOLHA

03

Bauru, 19 de janeiro de 2023.

**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: 34 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$110.070,02 (cento e dez mil e setenta reais e dois 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 5,5000% e efetiva de 5,6407%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$642,74, vencendo-se o primeiro deles aos 05/02/2023, 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\$168.100,00, sendo R\$39.661,98 referentes a recursos próprios; R\$18.368,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$110.070,02 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000042813723Z.

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escrevintes 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 3/0547/230, foi **convertida na matrícula nº 149230**.

Selo Digital: 1126313310000000512005259.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLVHR-FXXKC-AY3T9-QFV2H>

M 136.297/ Apartamento nº 501 - do Bloco 02

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



112631.2.0149230-85

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.230

FOLHA

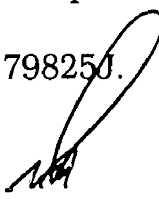
03

VERSO

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco**R.6 - Em 16 de janeiro de 2025. Prenotação nº 397.394, de 28/11/2024.**

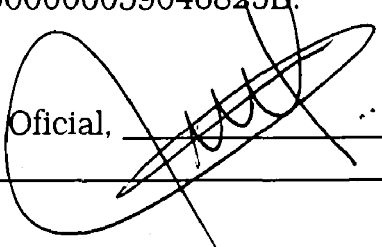
**ATRIBUIÇÃO:** Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído para **1) MARCIO AUGUSTO DA SILVA INACIO**, já qualificado; e **2) GRACIELLE EDUARDA COSTA**, já qualificada, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme R.4, pelo valor de R\$ 155.356,61 (cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e seis reais e sessenta e um centavos).

Selo Digital: 1126313210000000511798250.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco**AV.7 - Em 22 de outubro de 2025. Prenotação nº 404.798, de 16/05/2025.**

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos do §7º do artigo 23 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\$ 164.818,63 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta e três centavos), em virtude dos fiduciantes MARCIO AUGUSTO DA SILVA INACIO e GRACIELLE EDUARDA COSTA, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 04/08/2025, com decurso o prazo em 25/08/2025, conforme certidão datada de 26/08/2025, e atendendo ao requerimento datado de 06 de outubro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000059046825B.

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/WLVHR-FXXKC-AY3T9-QFV2H>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





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 15:26:45 horas do dia 22/10/2025  
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: 1126313C30000000590473250.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 404798



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLVHR-FXXKC-AY3T9-QFV2H>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLVHR-FXXKC-AY3T9-QFV2H>

**EM BRANCO**