



CNM: 112631.2.0149810-91

CNM

ro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.810

FOLHA

01

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

22 de fevereiro de 2024

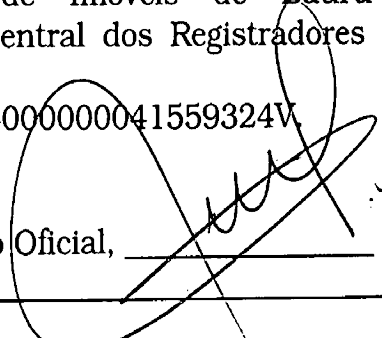
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, em fase de **construção**, identificada sob n.º **501**, localizada no **5º Pavimento** do **Bloco 19** do empreendimento denominado **Residencial Berati**, situado na Via Marginal da Avenida Nações Unidas Norte, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem n.º 392**, do tipo vaga permeável, posição descoberta livre, contendo a área real total de 83,8030 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; 32,0030 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 **0,2187553%** e 49,5953 metros quadrados de terreno.

CADASTRO MUNICIPAL: n.º **4/0993/004** - 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 Rua Cerqueira Cesar, n.º 1730, sala 17B, Jardim Sumaré.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º **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 dos Registradores de Imóveis sob n.º **383.555**, de 09/02/2024.

Selo Digital: 112631314000000041559324V

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.1 - Em 22 de fevereiro de 2024. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central dos Registradores de Imóveis sob n.º **383.555**, de 09/02/2024.

TRANSPORTE DE ÔNUS: 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 n.º 46.137.410/0001-80, com endereço para a Praça das Cerejeiras, n.º 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 no ponto 04F, cravado na

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZALK6-BYRNS-AYU89-KEN7V>

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

149.810

FOLHA

01

VERSO

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 55°29'35"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 38°17'10"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 55°29'35"NE, na distância de 5,93 metros até o ponto D1. Finalmente, deste ponto vira à direita e segue confrontando com a área destinada ao Sistema Viário 3, no rumo 32°33'43"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 32°33'43"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 55°14'28"SW, na distância de 11,14 metros até o ponto D12; rumo 34°45'08"SE, na distância de 6,00 metros até o ponto D13; rumo 55°14'29"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 34°46'31"NW, na distância de 6,00 metros até o ponto D15; deste vira à direita e segue confrontando com a Área 1, no rumo 55°14'29"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 34°45'07"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 55°18'24"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 8.78771721409-9, 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 09/06/2023, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, deu em **primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais, que correspondem as 120 (cento e vinte) futuras unidades

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZALK6-BYRNS-AYU89-KEN7V>



CNM: 112631.2.0149810-91

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.810

FOLHA

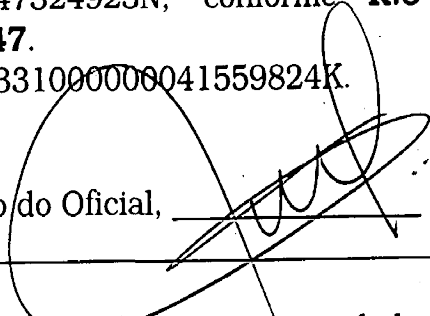
02

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

22 de fevereiro de 2024

autônomas, composto por 06 blocos (17 ao 22) do empreendimento denominado Residencial Berati, que integram o de Módulo 3, 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 27,5597746%, avaliadas em R\$26.824.000,00 (vinte e seis milhões oitocentos e vinte e quatro 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, no valor de R\$15.713.806,35, 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 375.834 de 11/07/2023. Selo Digital: 112631321000000047324923N, conforme **R.8** de 20/07/2023 da referida **matrícula nº 137.847**.

Selo Digital: 112631331000000041559824K.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.2 - Em 22 de fevereiro de 2024. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central dos Registradores de Imóveis sob nº **383.555**, de 09/02/2024.

CANCELAMENTO: Por Instrumento Particular nº 8.7877.1909996-3, 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 14.620/2023, firmado em Bauru-SP, aos 01/02/2024, 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: 1126313310000000415596240.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZALKG6-BYRNS-AYU89-KEN7V>Documento 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

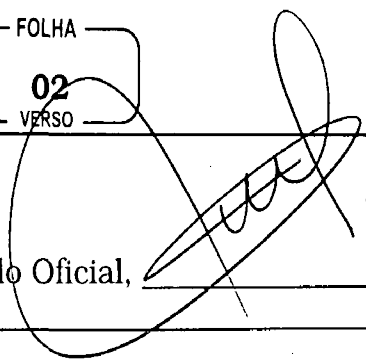
MATRÍCULA

149.810

FOLHA

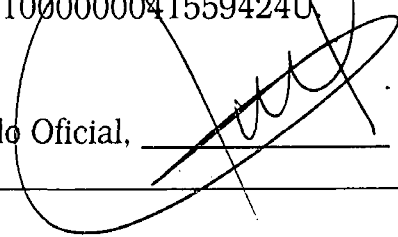
02

VERSO

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.3 - Em 22 de fevereiro de 2024. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central dos Registradores de Imóveis sob nº **383.555**, de 09/02/2024.

VENDA E COMPRA PMCMV; Pelo título da Av.2, a proprietária **MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA.**, vendeu a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** a **VINICIUS DA SILVA BENEDITO**, inscrito no CPF sob nº 482.510.888-10, brasileiro, solteiro, agente administrativo, residente e domiciliado na Rua Edemur Morales, 3182, Vargem Limpa, nesta cidade, Cond Casa 101, pelo preço de R\$7.311,30. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 112631321000000041559424U

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.4 - Em 22 de fevereiro de 2024. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central dos Registradores de Imóveis sob nº **383.555**, de 09/02/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo título da Av.2, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$210.000,00, foi por **VINICIUS DA SILVA BENEDITO** 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: 30/06/2026, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$134.550,10, cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa de juros nominal de 5,00% a.a., efetiva de 5.1161% a.a., nominal e efetiva 0.4167% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$704,99, vencendo-se o primeiro deles aos 07/03/2024, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 5. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZALK6-BYRNS-AYU89-KEN7V>



CNM: 112631.2.0149810-91

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.810

FOLHA

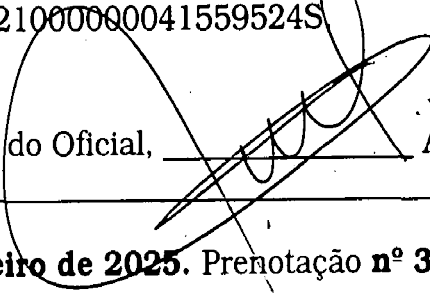
03

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

22 de fevereiro de 2024

respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$212.300,00, sendo R\$42.042,90 referentes a recursos próprios; R\$24.707,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$11.000,00 o valor da subvenção FPHIS; e R\$134.550,10 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

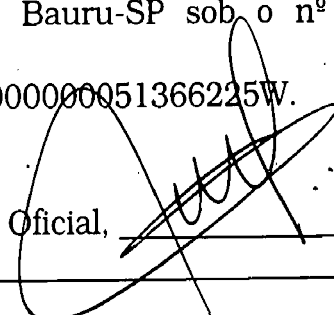
Selo Digital: 112631321000000041559524S

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.5 - Em 17 de janeiro de 2025. Prenotação n.º 396.566, de 12/11/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o n.º 9 e da instituição e especificação do **Residencial Berati**, registrada sob o n.º 10 na matrícula n.º 137.847, e convenção de condomínio registrada sob o n.º 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 n.º 4/0993/391, foi **convertida na matrícula n.º 149810**.

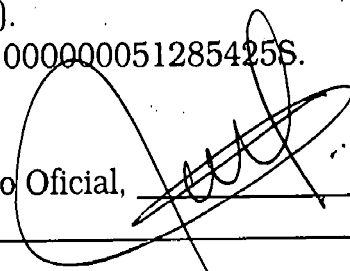
Selo Digital: 112631331000000051366225W

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.6 - Em 17 de janeiro de 2025. Prenotação n.º 396.566, de 12/11/2024.

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **VINICIUS DA SILVA BENEDITO**, já qualificado, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme R.4, pelo valor de R\$ 204.988,70 (duzentos e quatro mil, novecentos e oitenta e oito reais e setenta centavos).

Selo Digital: 112631321000000051285425S

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.7 - Em 03 de dezembro de 2025. Prenotação n.º 405.078, de 22/05/2025.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZALK6-BYRNS-AYU89-KEN7V>Documento 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

149.810

FOLHA

03

VERSO

CNM

112631.2.0149810-91

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\$ 213.888,59 (duzentos e treze mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos), em virtude do fiduciante VINICIUS DA SILVA BENEDITO, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 25/09/2025, com decurso do prazo 16/10/2025, conforme certidão datada de 20/10/2025, e atendendo ao requerimento datado de 25 de novembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000060589825C.

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/ZALK6-BYRNS-AYU89-KEN7V>

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 10:09:22 horas do dia 03/12/2025
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: 1126313C30000000605903259.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 405078



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZALK6-BYRNS-AYU89-KEN7V>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZALK6-BYRNS-AYU89-KEN7V>

EM BRANCO