



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.409

FOLHA

01

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

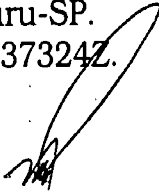
29 de fevereiro de 2024

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada apartamento, em fase de construção, identificada sob nº 404, localizada no 4º Pavimento do Bloco 11 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 172, 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 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.

REGISTROS ANTERIORES: 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.
Selo Digital: 112631314000000041737324Z.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

AV.1 - Em 29 de fevereiro de 2024. Prenotado e protocolado eletronicamente pela Central dos Registradores de Imóveis sob nº 383.791, de 20/02/2024.

TRANSPORTE DE ÔNUS: Procede-se a presente a fim de constar que, o imóvel acha-se gravado com os seguintes ônus: 1) Por Escritura 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 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2ATB-AD6R6-YX2J9-EP478>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.409

FOLHA

01

VERSO

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 8.7877.1721397-1, 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 80 (oitenta) futuras unidades autônomas, composto por 04 blocos (05 e 06 / 11 e 12) do empreendimento denominado Residencial Borússia, que

Continua na ficha 02Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2ATB-AD6R6-YX2J9-EP478>



CNM: 112631.2.0149409-33

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.409

FOLHA

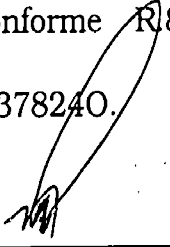
02

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

29 de fevereiro de 2024

integram o Módulo II, 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 33,2509832%, avaliadas em R\$14.736.000,00 (quatorze milhões, setecentos e trinta e seis 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\$8.860.818,75 (oito milhões, oitocentos e sessenta mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e cinco 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 03/03/2023, válida até 30/08/2023, código de controle da certidão: A3AB.87BA.A808.F7AB. 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%. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 377.771 de 04/09/2023. Selo Digital: 1126313E1000000049212323C, conforme R8 de 20/07/2023 da referida matrícula nº 136.297.

Selo Digital: 1126313310000000417378240.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

AV.2 - Em 29 de fevereiro de 2024. Prenotado e protocolado eletronicamente pela Central dos Registradores de Imóveis sob nº **383.791**, de 20/02/2024.

CANCELAMENTO: Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1916582-6, 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 MPV nº 1.162/2023, firmado em Bauru-SP, aos 15/02/2024, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA. 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**, já qualificada, no item 1.5 do referido título.

Selo Digital: 112631331000000041737624S.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2ATB-AD6R6-YX2J9-EP478>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

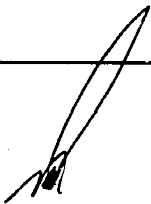
MATRÍCULA

149.409

FOLHA

02

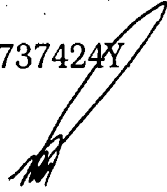
VERSO

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

R.3 - Em 29 de fevereiro de 2024. Prenotado e protocolado eletronicamente pela Central dos Registradores de Imóveis sob nº **383.791**, de 20/02/2024.

VENDA E COMPRA PMCMV: Nos termos do instrumento particular mencionado na Av.2 desta, a proprietária **MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma para ANA CRISTINA PALOCO GUIMARÃES**, brasileira, solteira, maior, secretária estenógrafa, datilógrafa, recepcionista telefonista e assemelhados, CPF sob nº 515.857.608-46, residente e domiciliada na Rua dos Andradas, nº 55, Vila Santa Maria, na cidade de Piratininga/SP, pelo preço de R\$12.743,39. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631321000000041737424Y

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

R.4 - Em 29 de fevereiro de 2024. Prenotado e protocolado eletronicamente pela Central dos Registradores de Imóveis sob nº **383.791**, de 20/02/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento particular mencionado na Av.2 desta, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$206.400,00, foi por **ANA CRISTINA PALOCO GUIMARÃES**, já qualificada, 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: 14/07/2026, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o valor da dívida R\$114.900,87 (cento e quatorze mil, novecentos reais e oitenta e sete centavos), 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 4,7500% a.a., efetiva de 4,8547% a.a., nominal de 0.3958% a.m., e efetiva de 0.3958% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas aos

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2ATB-AD6R6-YY2J9-EP478>



CNM: 112631.2.0149409-33

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.409

FOLHA

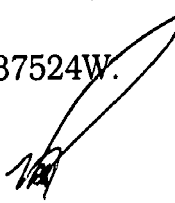
03

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

29 de fevereiro de 2024

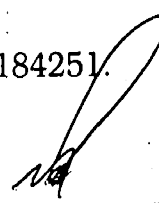
prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$586,20, vencendo-se o primeiro deles aos 15/03/2024, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 5. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$195.000,00, sendo R\$27.974,13 referentes a recursos próprios; R\$41.125,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$11.000,00 referentes ao Valor da subvenção FPHIS; e R\$114.900,87 o valor do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000041737524W.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.**AV.5 - Em 16 de janeiro de 2025. Prenotação n.º 397.394, de 28/11/2024.**

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o n.º 11 e da instituição e especificação do **Residencial Borússia**, registrada sob o n.º 12 na matrícula n.º 136.297, e convenção de condomínio registrada sob o n.º 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 n.º 3/0547/409, foi **convertida na matrícula n.º 149409**.

Selo Digital: 1126313310000000512184251.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco**R.6 - Em 16 de janeiro de 2025. Prenotação n.º 397.394, de 28/11/2024.**

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **ANA CRISTINA PALOCO GUIMARÃES**, já qualificada conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF conforme R.4, pelo valor de R\$ 182.256,64 (cento e oitenta e dois mil, duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e quatro centavos).

Selo Digital: 112631321000000051193625P.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2ATB-AD6R6-YX2J9-EP478>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

149.409

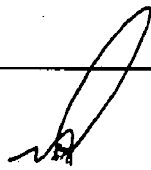
FOLHA

03

VERSO

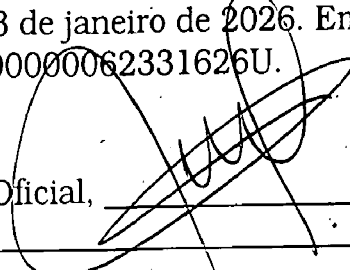
CNM

112631.2.0149409-33

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

AV.7 - Em 03 de fevereiro de 2026. Prenotação nº 405.212, de 26/05/2025.

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\$ 211.288,00 (duzentos e onze mil e duzentos e oitenta e oito reais), em virtude da fiduciante ANA CRISTINA PALOCO GUIMARÃES, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 24/11/2025, com decurso do prazo em 15/12/2025, conforme certidão datada de 16/12/2025, e atendendo ao requerimento datado de 13 de janeiro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 112631331000000062331626U.

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/A2ATB-AD6R6-YY2J9-EP478>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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. Sobre a qual não há qualquer alienação, Ônus reais ou Ações reipersecutórias, além do que nela contém. . 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 11:23:38 horas do dia 03/02/2026
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: 1126313C3000000062332126J.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 405212



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2ATB-AD6R6-YX2J9-EP478>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2ATB-AD6R6-YX2J9-EP478>

EM BRANCO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

