



CNM: 112631.2.0149434-55

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
149.434FOLHA
012.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

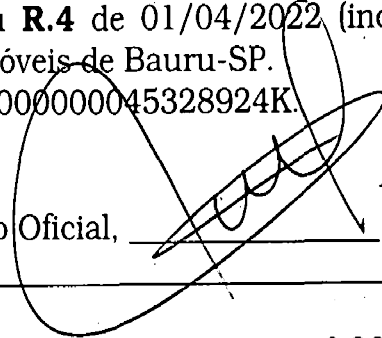
05 de julho de 2024

IMÓVEL: IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob n.º **101**, localizada no **Térreo ou 1º Pavimento do Bloco 1** do empreendimento **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 15**, do tipo vaga permeável, posição descoberta livre, contendo a área real total de 94,0157 metros quadrados; sendo 39,3000 metros quadrados de área real privativa coberta; 8,5300 metros quadrados de área real privativa coberta de padrão diferente ou descoberta; 12,5000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 33,6857 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 **0,2302596%** e 52,2037 metros quadrados de terreno.

CADASTRO MUNICIPAL: 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.
Selo Digital: 1126313140000000045328924K.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.1 - Em 05 de julho de 2024. Prenotação n.º **389.360**, de 20/06/2024.

TRANSPORTE DE ÔNUS: ÔNUS EXISTENTE: 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 divisa da área destinada ao Sistema Viário 3 com o Espólio de Bernardino Lourenço - Chácara Aurora - Matrícula 2.878, de onde segue**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UQ34-KKUEA-9BAHA-HC474>
M. 137847/Apartamento n.º 101 - do Bloco 1

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 documentoMATRÍCULA
149.434FOLHA
01

VERSO

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 8.7877.1509473-8, 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 16/09/2022, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, **deu em primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais, que correspondem as **160 (cento e sessenta) futuras unidades autônomas**, composto por 08 blocos (09 ao 16) do empreendimento denominado **Residencial Berati**, que integram o de **Módulo 2**, bem como as benfeitorias que lhe

Continua na ficha 02Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UQ34-KKUEA-9BAHA-HC474>



CNM: 112631.2.0149434-55

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.434

FOLHA

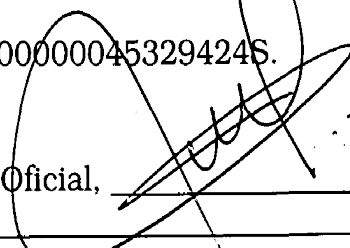
02

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

05 de julho de 2024

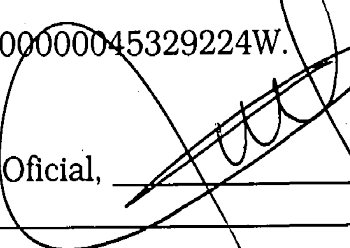
serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, numericamente designadas; total da fração ideal hipotecada de 36,2842558%, avaliadas em R\$30.289.450,00 (trinta milhões, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais), à **CAIXA 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\$21.324.175,63 (vinte e um milhões, trezentos e vinte e quatro mil, cento e setenta e cinco reais e sessenta e três 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 367.381 de 18/10/2022. Selo Digital: 1126313210000000408572223, conforme **R.7** de 27/10/2022 da referida **matrícula nº 137.847**.

Selo Digital: 112631331000000045329424S.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**AV.2 - Em 05 de julho de 2024. Prenotação nº 389.360, de 20/06/2024.**

CANCELAMENTO: 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 1.5 do referido título.

Selo Digital: 112631331000000045329224W.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**R.3 - Em 05 de julho de 2024. Prenotação nº 389.360, de 20/06/2024.****Continua no verso**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UQ34-KKU9A-9BAHA-HC474>
M. 137847/Apartamento nº 101 - do Bloco 1Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

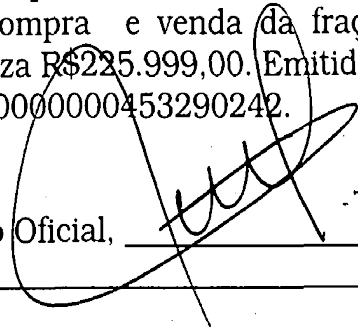
ridigital

onr

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
149.434FOLHA
02

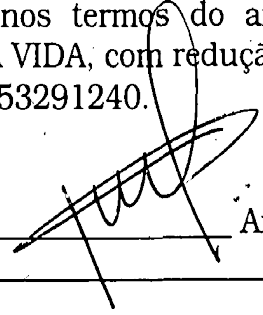
VERSO

VENDA E COMPRA: Nos termos do instrumento particular, amparado pela Lei nº 4.380/64 e Lei nº 9.514/97, datado de 06 de junho de 2024, a proprietária, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma**, a **KARLA ARMOND OLIVEIRA**, inscrita no CPF sob nº 092.361.606-38, brasileira, solteira, agente administrativa, residente e domiciliada na Avenida Rizik Eid Gebara, 70, Parque Giansante, nesta cidade, pelo valor de R\$7.150,79 (sete mil, cento e cinquenta reais e setenta e nove centavos). Foi utilizada a quantia de R\$45.499,00 de recursos próprios. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva unidade autônoma totaliza R\$225.999,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 1126313210000000453290242.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.4 - Em 05 de julho de 2024. Prenotação nº 389.360, de 20/06/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Nos termos do mesmo instrumento particular referido no R.3, a proprietária **KARLA ARMOND OLIVEIRA**, 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, com sede em Brasília, DF, setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$180.500,00, 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 tabela PRICE, nelas incluídos juros à taxa mensal nominal e efetiva de 0,6383%, anual nominal de 7,66% e anual efetiva de 7,9347%, sendo de R\$1.294,07 o valor total do encargo inicial, vencível em 10/07/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$226.000,00. 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: 1126313210000000453291240.

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/9UQ34-KKUEA-9BAHA-HC474>



Valide aqui
este documento

o n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

149.434

FOLHA

03

CNM

112631.2.0149434-55

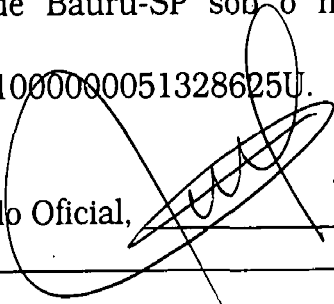
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

17 de janeiro de 2025

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 2.º 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 **4/0993/015**, foi **convertida na matrícula n.º 149434**.

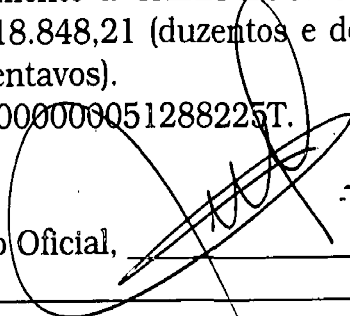
Selo Digital: 112631331000000051328625U.

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 **KARLA ARMOND OLIVEIRA**, já qualificada, conforme R.3, alienado fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, conforme R.4, pelo valor de R\$ 218.848,21 (duzentos e dezoito mil, oitocentos e quarenta e oito reais e vinte e um centavos).

Selo Digital: 112631321000000051288225T.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.7 - Em 26 de dezembro de 2025. Prenotação n.º 405.038, de 22/05/2025.

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\$ 230.443,80 (duzentos e trinta mil, quatrocentos e quarenta e três reais e oitenta centavos), em virtude da fiduciante **KARLA ARMOND OLIVEIRA**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 16/10/2025, com decurso o prazo em 06/11/2025, conforme certidão datada de 07/11/2025, e atendendo ao requerimento datado de 18 de dezembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000061352625T.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UQ34-KKUEA-9BAHA-HC474>

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

149.434

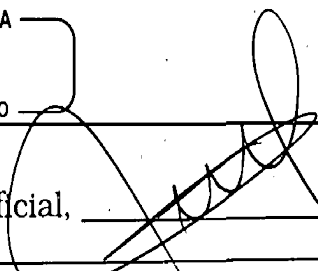
FOLHA

03

VERSO

CNM

112631.2.0149434-55

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/9UQ34-KKUEA-9BAHA-HC474>

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 11:04:55 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: 1126313C3000000061353125L
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 405038



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UQ34-KKUEA-9BAHA-HC474>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9UQ34-KKUEA-9BAHA-HC474>

EM BRANCO