



CNM: 112631.2.0149228-91

ro 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

149.228

FOLHA

01

Bauru, 27 de abril de 2023.

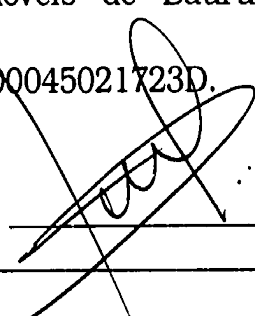
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob **nº 403**, localizada no **4º Pavimento do Bloco 2** do empreendimento **Residencial Borússia**, situado na Rua Augusto Paulo Lima, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem nº 94**, 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.

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 372.924 de 13/04/2023.

Selo Digital: 1126313E1000000045021723D.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 27 de abril 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/7CAYG-929QS-3FDFM-JL2A5>
M 136.297/ Apartamento nº 403 - do Bloco 02

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

149.228

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/7CAYG-929QS-3FDFM-JL2A5>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



CNM: 112631.2.0149228-91

o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
149.228FOLHA
02

Bauru, 27 de abril 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 MINHA CASA, MINHA VIDA - 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: 1126313E1000000045021823B.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Regiane Nunes da Silva

Av.2 - Em 27 de abril 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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CAYG-929QS-3FDFM-JL2A5>
M 136.297/Apartamento nº 403 - do Bloco 02Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugarDocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.228

FOLHA

02

VERSO

Selo Digital: 112631331000000045021923V.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Regiane Nunes da Silva

R.3 - Em 27 de abril de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1651545-1, 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 24/03/2023, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma para FABIANO THEODORO FELIPE**, brasileiro, nascido em 02/06/1982, solteiro, auxiliar de escritório, CPF nº 220.569.828-11, filho de José Angelo Felipe e de Marlene Theodoro Felipe, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Laurindo Limão, nº 2-65, Residencial Nova Bauru, endereço eletrônico: fabianotheodoro4@gmail.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 03/03/2023, válida até 30/08/2023, código de controle da certidão: A3AB.87BA.A808.F7AB. Valor Tributário: R\$1.197,18. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 7º da MPV nº 1.162/2023 - Programa MINHA CASA, MINHA VIDA - com redução de 50%.* Prenotação nº 372.924 de 13/04/2023.

Selo Digital: 112631321000000045022023E.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Regiane Nunes da Silva

R.4 - Em 27 de abril de 2023. Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$182.000,00, foi por FABIANO THEODORO FELIPE 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

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CAYG-929QS-3FDFM-JL2A5>



CNM: 112631.2.0149228-91

o 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

149.228

FOLHA

03

Bauru, 27 de abril de 2023.

concluída no prazo de construção/legalização: 31 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o valor da dívida R\$82.689,32 (oitenta e dois mil, seiscentos e oitenta e nove reais e trinta 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 de juros contratada nominal de 4,5000% a.a., efetiva de 4,5939% a.a., nominal de 0,3743% a.m., e efetiva de 0,3750% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$441,98, vencendo-se o primeiro deles aos 05/05/2023, 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\$174.100,00, sendo R\$43.910,68 referentes a recursos próprios; R\$47.500,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$82.689,32 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000045022123C.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Regiane Rodrigues da Silva

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 3/0547/228, foi **convertida na matrícula nº 149228**.

Selo Digital: 112631331000000051200325D

O Substituto do Oficial,

Ricardo Augusto Pacheco

R.6 - Em 16 de janeiro de 2025. Prenotação nº 397.394, de 28/11/2024.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CAYG-929QS-3FDFM-JL2A5>
M 136.297/ Apartamento nº 403 - do Bloco 02Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



112631.2.0149228-91

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.228

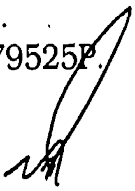
FOLHA

03

VERSO

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **FABIANO THEODORO FELIPE**, já qualificado, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme R.4, pelo valor de R\$ 161.356,61 (cento e sessenta e um mil, trezentos e cinquenta e seis reais e sessenta e um centavos).

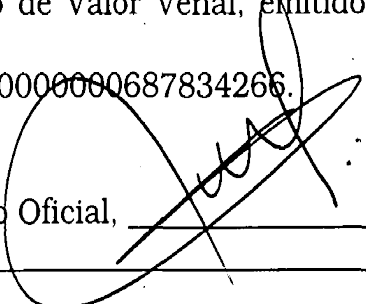
Selo Digital: 112631321000000051179525P.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

AV.7 - Em 02 de setembro de 2026. Prenotação nº 421.196, de 19/05/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.8, procede-se a presente para constar que, o imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17031-483**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 12/08/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru/SP.

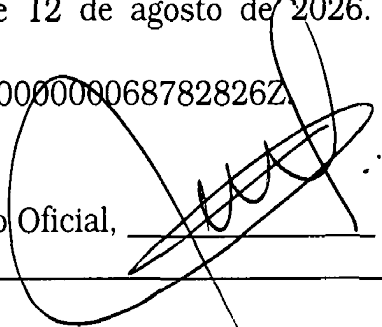
Selo Digital: 1126313310000000687834266.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 02 de setembro de 2026. Prenotação nº 421.196, de 19/05/2026.

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\$191.014,34 (cento e noventa e um mil, quatorze reais e trinta e quatro centavos), em virtude do fiduciante FABIANO THEODORO FELIPE, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 26/06/2026, com decurso do prazo em 21/07/2026, conforme certidão datada de 22/07/2026, e atendendo ao requerimento datado de 12 de agosto de 2026. Foi recolhido o ITBI para esta transação.

Selo Digital: 112631331000000068782826Z.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

Continua na folha nº 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CAYG-929QS-3FDFM-JL2A5>

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



n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.228

FOLHA

04

CNM

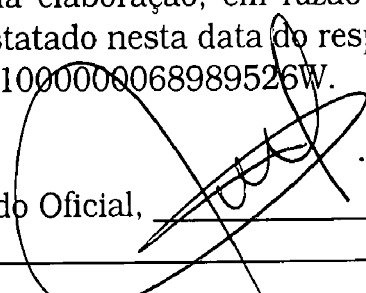
112631.2.0149228-91

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

10 de setembro de 2026

AV.9 - Em 10 de setembro de 2026. Prenotação n.º 426.233, de 09/09/2026.

RETIFICAÇÃO: Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procede-se a presente a fim de constar que na realidade os atos da **AV.7** e **AV.8**, objetos da prenotação sob n.º 421.196 foram registrados em **09/09/2026**, bem como para constar como sendo "**112631331000000068955226C**" e "**1126313310000000689546265**", respectivamente, a numeração correta correspondente aos Selos Digitais dos referidos atos, e não como por equívoco constou quando de sua elaboração, em razão da ocorrência de evidente "erro de oficina", conforme constatado nesta data do respectivo acervo digital da serventia. Selo Digital: 112631331000000068989526W.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** 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/7CAYG-929QS-3FDFM-JL2A5>

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 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\$ 0,00
Ao Estado: R\$ 0,00
Ao IPESP: R\$ 0,00
Ao Reg.Civil: R\$ 0,00
Ao TJSP: R\$ 0,00
Ao Município: R\$ 0,00
Ao MPSP: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

Certidão expedida às 09:04:48 horas do dia 10/09/2026
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: 1126313C3000000068989426E.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 426233



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CAYG-929QS-3FDFM-JL2A5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

