



CNM: 112631.2.0149296-81

CNM

ro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.296

FOLHA

01

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

17 de maio de 2024

**IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA** denominada **apartamento**, em fase de **construção**, identificada sob n.º **103**, localizada no **Térreo ou 1º Pavimento** do **Bloco 6** do empreendimento **Residencial Borússia**, Módulo II, situado na Rua Augusto Paulo Lima, s/n.º, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem n.º 111**, do tipo padrão, posição descoberta livre, contendo a área real total de 92,0747 metros quadrados; sendo 39,3000 metros quadrados de área real privativa coberta; 8,5300 metros quadrados de área real privativa coberta padrão diferente ou descoberta; 12,5000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 31,7447 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 **0,4349399%** e 50,3552 metros quadrados de terreno.

**CADASTRO MUNICIPAL:** n.º **3/0547/001** - 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 Avenida Presidente Vargas, n.º 2035, Sala 5, Conjunto D, Jardim América.

**REGISTRO ANTERIOR:** **R.1** de 11/05/2021 da matrícula n.º **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 n.º 382.605, de 17/01/2024. Prenotação n.º **387.185**, de 07/05/2024.  
Selo Digital: 112631314000000043917324X

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

**AV.1** - Em **17 de maio de 2024**. Prenotação n.º **387.185**, de 07/05/2024.

**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 n.º 46.137.410/0001-80, sediada na Praça das Cerejeiras, n.º 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

**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>  
**M. 136297/Apartamento n.º 103 - do Bloco 6**

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

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.296

FOLHA

01

VERSO

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 azimute 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 azimute 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 azimute 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: 11263132100000027181421W, 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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**

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

149.296

FOLHA

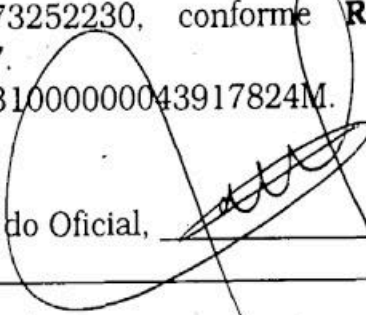
02

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

17 de maio de 2024

**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 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 n.º 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP n.º 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 n.º 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%*. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob n.º 375-833 de 11/07/2023. *Selo Digital: 1126313210000000473252230, conforme R.8 de 20/07/2023 da referida matrícula n.º 136.297.*

Selo Digital: 112631331000000043917824M.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.**AV.2 - Em 17 de maio de 2024. Prenotação n.º 387.185, de 07/05/2024.**

**CANCELAMENTO:** Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação SFH - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional (Contrato n.º. 8.7877.1970775-0), com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n.º. 4.380/64, no âmbito dos Programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei n.º. 11977/09, datado de 17 de abril de 2024; fica cancelada a hipoteca, transportada para esta matrícula pela averbação n.º 1. Selo Digital: 112631331000000043917624Q.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLK7-9TQDU> m. 136297 / Apartamentos n.º 103 - 00 Blocos

Valide aqui  
este documentoMATRÍCULA  
**149.296**FOLHA  
**02**

VERSO

O Substituto do Oficial, \_\_\_\_\_ Américo Zanetti Junior.

**R.3 - Em 17 de maio de 2024. Prenotação nº 387.185, de 07/05/2024.**

**VENDA E COMPRA PMCMV:** Pelo título da Av.2, a proprietária MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel à SARA RIBEIRO LEÃO SOARES**, inscrita no CPF sob nº 447.693.308-47, brasileira, solteira, nascida em 03/03/2006, vendedora, residente e domiciliada na Avenida Orlando Ranieri nº 7-108, bloco 32, apto 13, Parque Residencial das Camélias, nesta cidade, pelo preço de R\$13.413,55. Emitida a DOI por esta Serventia. *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: 112631321000000043917424W.

O Substituto do Oficial, \_\_\_\_\_ Américo Zanetti Junior.

**R.4 - Em 17 de maio de 2024. Prenotação nº 387.185, de 07/05/2024.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV):** Pelo título da Av.2, a proprietária **SARA RIBEIRO LEÃO SOARES**, 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 no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$164.132,80 (cento e sessenta e quatro mil, cento e trinta e dois reais e oitenta centavos), 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 da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 5,5000% e anual efetiva de 5,6407%, sendo de R\$934,81 o valor total do encargo inicial, vencível em 17/05/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$210.600,00 (duzentos e dez mil e seiscentos reais). O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Foi utilizada a quantia de R\$1.886,00 referente ao desconto concedido pelo FGTS (complemento) e R\$11.000,00 referente ao subsídio FPHIS. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva unidade autônoma totaliza R\$216.899,00. *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: 112631321000000043917524U.

**Continua na ficha 03**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>



o n.º 2 - Registro Geral

CNM

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

Valide aqui este documento


MATRÍCULA

149.296

FOLHA

03

17 de maio de 2024

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

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 2.º 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 3/0547/296, foi **convertida na matrícula n.º 149296**.


Selo Digital: 112631331000000051207125A.

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 **SARA RIBEIRO LEÃO SOARES**, já qualificada, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme R.4, pelo valor de R\$ 204.155,61 (duzentos e quatro mil, cento e cinquenta e cinco reais e sessenta e um centavos).

Selo Digital: 112631321000000051187325T

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

AV.7 - Em 15 de abril de 2026. Prenotação n.º 409.519, de 25/08/2025.

**CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL:** O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o n.º **17031-483**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 08/04/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

Selo Digital: 112631331000000064440226W.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLK7-9TQDU> M. 130297 / Apartamento n.º 103 - 00 Bloco 0

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





CNM  
112631.2.0149296-81

Valide aqui este documento  
MATRÍCULA  
149.296

FOLHA  
03

VERSO

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 15 de abril de 2026. Prenotação nº 409.519, de 25/08/2025.

**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\$216.227,31 (duzentos e dezesseis mil, duzentos e vinte e sete reais e trinta e um centavos), em virtude da fiduciante SARA RIBEIRO LEÃO SOARES, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 04/02/2026, com decurso o prazo em 27/02/2026, conforme certidão datada de 02/03/2026, e atendendo ao requerimento datado de 06 de abril de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.  
Selo Digital: 11263133100000064439626H.

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/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>



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





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, Onus 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 11:58:12 horas do dia 15/04/2026  
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: 1126313C300000064440126E.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 409519



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XEDUB-QYHAV-RLKD7-9TQDU>

**EM BRANCO**