



CNM: 1126312.0149804-12

CNM

Valide aqui
este documento

LIVRO n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
149.804FOLHA
012.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 27 de novembro de 2023.

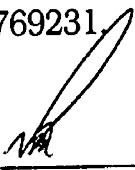
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob **nº 303**, localizada no **3º Pavimento do Bloco 19** do empreendimento **Residencial Berati**, situado na Via Marginal da Avenida Nações Unidas Norte, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem nº 386**, do tipo vaga permeável, posição descoberta livre, terá 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: 4/0993/004 - 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: Matrícula nº **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. Prenotação nº 379.938 de 08/11/2023.

Selo Digital: 1126313E10000000510769231

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

Av.1 - Em 27 de novembro de 2023. 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 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 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

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2LED-532Z7-WWVTP-2A3G3>

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



CNM: 112631.2.0149804-12

CNM

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.804

FOLHA

01

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2LED-532Z7-WWVTP-2A3G3>

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 8.7877.1721409-9, 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**
- continua na folha 2 -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



ENM: 112631.2.0149804-12

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
149.804FOLHA
022.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 27 de novembro de 2023.

especial hipoteca a totalidade das frações ideais, que correspondem as **120 (cento e vinte) futuras unidades autônomas**, composto por **6 blocos (17 a 22)** do empreendimento denominado **Residencial Berati**, que integram o **Módulo III**, 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 (quinze milhões, setecentos e treze mil, oitocentos e seis reais e trinta 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 375.834 de 11/07/2023. *Selo Digital: 112631321000000047324923N, conforme R.8 de 20/07/2023 da referida matrícula nº.137.847".* Prenotação nº 379.938 de 08/11/2023. *Selo Digital: 1126313E1000000051077123G.*

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

Av.2 - Em 27 de novembro 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 - CEF**, no item 1.5 do referido título. Prenotação nº 379.938 de 08/11/2023.

Selo Digital: 1126313310000000510772230.

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2IED-532Z7-WWVTP-2A3G3>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: 1126312.0149804-12

CNM

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.804

FOLHA

02

VERSO

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

R.3 - Em 27 de novembro de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1835945-7, 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 27/10/2023, a proprietária, **MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **DHENIFER LAIS DE SOUZA SANTOS**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, CPF nº 454.708.028-33, residente e domiciliada na Rua Teizi Tokuhara, nº 11-56, I 16, Quinta Ranieri, na cidade de Bauru, SP, pelo preço de R\$7.311,30 (sete mil, trezentos e onze reais e trinta centavos). Valor Tributário: R\$6.160,77. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do Art. 43 da Lei Federal nº 11.977/2009 - Programa MINHA CASA, MINHA VIDA - com redução de 50%.* Prenotação nº 379.938 de 08/11/2023. Selo Digital: 1126313210000000510773230.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

R.4 - Em 27 de novembro de 2023. Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** foi por **DHENIFER LAIS DE SOUZA SANTOS**, já qualificada, dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, 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\$104.537,79 (cento e quatro mil, quinhentos e trinta e sete reais e setenta e nove 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., e nominal de 0,3950% a.m., importando o encargo mensal inicial em R\$534,93, vencendo-se o primeiro deles aos 01/12/2023, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2LED-532Z7-WWVTP-2A3G3>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.804

FOLHA

03

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

Bauru, 27 de novembro de 2023.

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 \$205.000,00, sendo R\$39.920,21 referentes a recursos próprios; R\$49.542,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$11.000,00 referentes ao Valor da subvenção FPHIS; e R\$104.537,79 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Prenotação nº 379.938 de 08/11/2023.

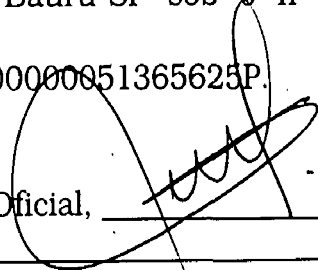
Selo Digital: 112631321000000051077423Y.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

AV.5 - Em 17 de janeiro de 2025. Prenotação nº 396.566, de 12/11/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 9 e da instituição e especificação do **Residencial Berati**, registrada sob o nº 10 na matrícula nº 137.847, e convenção de condomínio registrada sob o nº 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 nº 4/0993/385, foi convertida na matrícula nº 149804.

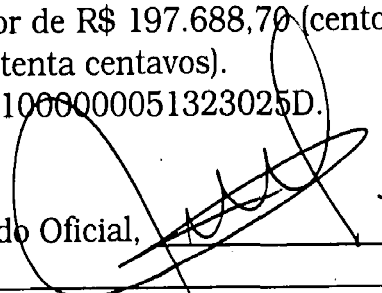
Selo Digital: 112631331000000051365625P.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.6 - Em 17 de janeiro de 2025. Prenotação nº 396.566, de 12/11/2024.

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **DHENIFER LAIS DE SOUZA SANTOS**, já qualificada, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme R.4, pelo valor de R\$ 197.688,70 (cento e noventa e sete mil, seiscentos e oitenta e oito reais e setenta centavos).

Selo Digital: 112631321000000051323025D.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2LED-532Z7-WWVFI2A3G3>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.804

FOLHA

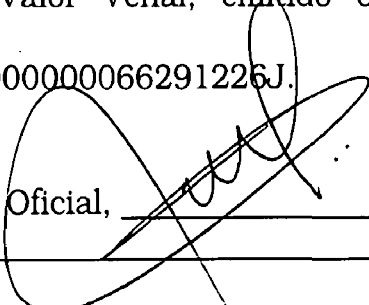
03

VERSO

AV.7 - Em 16 de junho de 2026. Prenotação nº 418.211, de 04/03/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº 17021-365, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 03/06/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

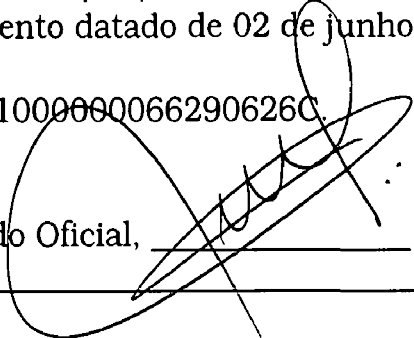
Selo Digital: 112631331000000066291226J.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 16 de junho de 2026. Prenotação nº 418.211, de 04/03/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$217.224,73 (duzentos e dezessete mil, duzentos e vinte e quatro reais e setenta e três centavos), em virtude da fiduciante DHENIFER LAIS DE SOUZA SANTOS, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 06/04/2026, com decurso do prazo em 29/04/2026, conforme certidão datada de 30/04/2026, e atendendo ao requerimento datado de 02 de junho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000066290626C.

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/S2LED-532Z7-WWVTP-2A3G3>



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\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Certidão expedida às 14:32:52 horas do dia 16/06/2026
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: 1126313C30000000662911261.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 418211



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2LED-532Z7-WWWTP-2A3G3>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2LED-532Z7-WWVTP-2A3G3>

EM BRANCO

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em Um só lugar

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

