Valide aqui
este documento

Livro n.º 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
135.207	01

Bauru, 17 de outubro de 2019.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, **em fase de construção**, identificada sob **nº 201**, localizada no **2º Pavimento** do **Bloco 10** do empreendimento **Parque Bela Espanha**, situado na Rua Olavo Moura, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem** descoberta livre **nº 41**, contendo uma área real total de 93,041 metros quadrados; sendo 41,850 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 38,691 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 ***0,3563978%***.

CADASTRO: 3/948/2 - empreendimento.

PROPRIETÁRIO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 08.343.492/0001-20, sediada em Belo Horizonte-MG, na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720, 3º andar, Bairro Estoril.

REGISTRO ANTERIOR: R.16 de 14/12/2017 da matrícula nº 2.733 (aquisição da área) e R.1 de 02/05/2018 (incorporação imobiliária) da matrícula nº **127.750** ambas deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. Prenotação nº 332.504 de 11/10/2019.
Selo Digital: 1126313E100000000917821 9Q.

O Oficial Substituto, _____ Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 17 de outubro de 2019. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Parque Bela Espanha**, juntamente com outras, esta compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, **deu em primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem as 80 (oitenta) futuras unidades autônomas numericamente designadas por: **101 à 104**, **201 à 204**, **301 à 304**, **401 à 404** e **501 à 504** dos **blocos 7**, **8**, **9**, **10** do empreendimento denominado **PARQUE BELA ESPANHA**, avaliadas em R $12.000.000,00 (doze milhões de reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/PMCMV**, no valor de R$7.401.085,40 (sete milhões,

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZA8GB-TY4BX-V2AU2-RDFDG
M 127.750 / Apartamento nº 201 – do Bloco 10
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

M 127.750 / Apartamento nº 201 – do Bloco 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZA8GB-TY4BX-V2AU2-RDFDG

quatrocentos e um mil, oitenta e cinco reais e quarenta centavos), destinado a construção/aplicação nas obras das referidas unidades habitacionais do empreendimento **Parque Bela Espanha - Modulo II**, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, sendo as parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%. Foi apresentada pela proprietária/devedora 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 Procuradoria Geral da Fazenda Nacional Ministério da Fazenda, aos 06/07/2018, válida até 02/01/2019, código de controle da certidão: A97F.F180.2D6E.A6CE.; conforme se constata do Instrumento Particular nº 8.7877.0381123-5, firmado em São Paulo-SP aos 25/06/2018, lavrado na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, devidamente registrado sob nº 4 de 31/07/2018 da matrícula nº 127.750, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.
Selo Digital: 1126313E10000000091783190.

Pietterson Ribeiro Miranda Fabrício Luiz de Barros Favero Zanetti
Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 17 de outubro de 2019. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.
Selo Digital: 1126313310000000091784198.

Piétterson Ribeiro Miranda Fabrício Luiz de Barros Favero Zanetti
Escreventes Autorizados

R.3 - Em 17 de outubro de 2019. Por Instrumento Particular nº 8.7877.0649377-3, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, e Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP aos 26/09/2019, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **FLAVIA DE ARAUJO MARTINEZ**, brasileira, nascida aos 12/03/1974,

- continua na folha 2 -

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

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

Valide aqui este documento

divorciada, agente administrativo, RG nº 232749942-SP e CPF nº 141.357.648-60, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Avenida Castelo Branco, nº 1258, Vila Paulista, pelo preço de R$8.553,13 (oito mil, quinhentos e cinquenta e três reais e treze centavos). Foi apresentada pela vendedora 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 Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda, aos 02/08/2019, válida até 29/01/2020, código de controle da certidão: 5B9B.69C2.C896.4D2B. Valor Tributário: R$5.285,47. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.* Prenotação nº 332.504 de 11/10/2019.
Selo Digital: 1126313210000000091785198.

Pietterson Ribeiro Miranda — Fabrício Luiz de Barros Favero Zanetti
Escreventes Autorizados

R.4 - Em 17 de outubro de 2019. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R$165.000,00, foi por FLAVIA DE ARAUJO MARTINEZ dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, 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**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo total construção/legalização: 29/06/2021, nas condições constantes do item 4, sendo o valor da dívida R$130.120,00 (cento e trina mil, cento e vinte reais), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9 do instrumento, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R$867,01, vencendo-se o primeiro deles aos 22/10/2019, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3 do instrumento. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R$162.651,71, sendo R$19.884,71 referentes a recursos próprios, R$10.112,00 referentes ao recursos de conta vinculada do FGTS, R $2.535,00 referentes a recursos do desconto complemento concedido pelo FGTS

- segue no verso -

M 127.750 / Apartamento nº 201 – do Bloco 10

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZA8GB-TY4BX-V2AU2-RDFDG

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

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

Valide aqui
este documento

e R$130.120,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.
Selo Digital: 1126313210000000091786196.

Pietterson Ribeiro Miranda — Fabrício Luiz de Barros Favero Zanetti
Escreventes Autorizados

Av.5 - Em 15 de setembro de 2020. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em Bauru-SP aos 30/06/2020, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 135.207**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **3/948/205**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **10-20** da **Rua Olavo Moura**, conforme se verifica da Av.7 e R.8 da matrícula nº 127.750 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.286** de 15/09/2020, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 341.231 de 17/08/2020.
Selo Digital: 1126313E1000000020855420J.

Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

R.6 - Em 15 de setembro de 2020. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula**, foi atribuída a **FLAVIA DE ARAUJO MARTINEZ**, pelo valor de R$154.098,58. Base de Cálculo: R$154.098,58.
Selo Digital: 1126313210000000020884720W.

Felipe Faria de Castro
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

Av.7 - Em 19 de maio de 2022. Pelo título do R.9, procede-se a presente a fim de constar que, FLAVIA DE ARAUJO MARTINEZ, vendedora, filha de Flavio Martinez e de Therezinha de Araujo Martinez, **casou-se em 18/10/2021** sob o regime da **comunhão parcial de bens**, com **VOTAN LEITE DA SILVA**, brasileiro, nascido em 05/06/1994, divorciado, motorista de uber, RG nº 42.209.922-3-SSP/SP e CPF nº 417.636.128-05, filho de Isaque Leite da Silva e

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZA8GB-TY4BX-V2AU2-RDFDG

M 127.750 / Apartamento nº 201 – do Bloco 10

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

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

CNM: 112631.2.0135207-56

Valide aqui
este documento

de Lucicleia Pinto da Silva, passando a contraente a assinar-se **FLAVIA DE ARAÚJO MARTINEZ SILVA**, conforme consta da cópia autenticada Certidão de Casamento extraída em 18/10/2021 da matrícula nº 119073 01 55 2021 2 00141 008 0030380 37 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 2º Subdistrito da comarca de Bauru-SP, que acompanha o título.
Selo Digital: 1126313310000000367062222.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Escreventes Autorizados

Av.8 - Em 19 de maio de 2022. Pelo título do R.9, procede-se a presente a fim de constar o **cancelamento da alienação fiduciária do R.4**, tendo em vista a liquidação da dívida relativa a mesma, conforme autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE/JUCESP nº 53500000381, através do Instrumento Particular firmado em Bauru-SP aos 28/04/2022, que acompanha o título. Base de Cálculo: R$130.120,00.
Selo Digital: 1126313310000000367063220.

Pedro Paulo Vieira da Cunha-Motta Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Escreventes Autorizados

R.9 - Em 19 de maio de 2022. Por Instrumento Particular nº 10173837403, lavrado pelo Itaú Unibanco S.A., na forma permitida pelo artigo 61 e parágrafos da Lei Federal nº 4.380/1964, e Lei 9.514/1997, firmado em São Paulo-SP, aos 28/04/2022, acompanhado de declaração firmada pela adquirente em Bauru-SP aos 10/05/2022, de que *a presente **se trata** de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação*, FLAVIA DE ARAUJO MARTINEZ SILVA, e seu marido VOTAN LEITE DA SILVA, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Rua Luiz Bevilaqua, nº 3-82, Vila Pacifico, **venderam o imóvel** para **MELINA BORGES CRIVELLI**, brasileira, nascida em 22/04/1981, solteira, professora, RG nº 27.507.900-4-SSP/SP e CPF nº 215.094.088-43, filha de Cesar Crivelli e de Maria Celia Borges Crivelli, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Olavo Moura, nº 10-20, apartamento 201 do bloco 10, Jardim Alvorada, endereço eletrônico: melinacrivelli@outlook.com, pelo preço de R$193.000,00 (cento e noventa e três

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZA8GB-TY4BX-V2AU2-RDFDG

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

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 135.207 | FOLHA 03 VERSO

mil reais), sendo R$58.019,15 referentes a recursos próprios; e R$134.980,85 referentes ao financiamento concedido pelo credor Itaú Unibanco S.A. Valor Tributário: R$ 125.666,53. Prenotação nº 362.175 de 10/05/2022.
Selo Digital: 1126313210000000367064220.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Escreventes Autorizados

R.10 - Em 19 de maio de 2022. Pelo título do R.9, **o imóvel** avaliado em R $193.000,00, foi por MELINA BORGES CRIVELLI, **dado em alienação fiduciária** ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE/JUCESP nº 35300023978, sediada em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, 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 **SBPE no valor** de R$144.630,85 (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos), *estando incluído nesta quantia despesas acessórias ao financiamento*, reajustável mensalmente na forma estabelecida pelo item 17 do instrumento e pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante, à taxa efetiva anual de juros de 9.7000%, e taxa nominal anual de juros de 9.2937%; e taxa efetiva e nominal mensal de juros de 0.7744%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e tarifa de administração, importando o valor total da prestação mensal nesta data em R $1.603,82, vencendo-se a primeira delas em 28/05/2022 e a última em 28/04/2052, e a época de reajuste dos encargos estipulada de acordo com o item 18. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes no título.
Selo Digital: 1126313210000000367065222Y.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Escreventes Autorizados

AV.11 - Em **11 de julho de 2024.** Prenotação **nº 384.713**, de 13/03/2024.

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 do

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZA8GB-TY4BX-V2AU2-RDFDG

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

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

fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A**, já qualificado, pelo valor de R$193.000,00 (cento e noventa e três mil reais), em virtude da fiduciante **MELINA BORGES CRIVELLI**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 17/04/2024, com decurso o prazo em 09/05/2024, conforme certidão datada de 10/05/2024, e atendendo ao requerimento datado de 10 de junho de 2024. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1126313310000000454335524T.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.12 - Em **09 de dezembro de 2024.** Prenotação **nº 396.997**, de 21/11/2024.

LEILÃO NEGATIVO: Nos termos do requerimento firmado em 13 de novembro de 2024, e à vista das publicações feitas na Folha de São Paulo, em 05/10/2024, e dos Autos Negativos assinados pela Leiloeira Oficial Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Matrícula JUCESP nº 836, procedo a presente averbação para constar que, nas 1ª e 2ª praças públicas realizadas em 23 de outubro de 2024 e 04 de novembro de 2024, não surgiram interessados na arrematação do imóvel objeto desta matrícula.
Selo Digital: 1126313310000000500512244.

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/ZA8GB-TY4BX-V2AU2-RDFDG

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

ri digital | 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
CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022. "§ 11. 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$ 42,22
Ao Estado:	R$ 12,00
Ao IPESP:	R$ 8,21
Ao Reg.Civil:	R$ 2,22
Ao TJSP:	R$ 2,90
Ao Município:	R$ 0,84
Ao MPSP:	R$ 2,03
Total:	R$ 70,42

Certidão expedida às *10:51:36 horas* do dia 11/12/2024
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: 1126313C3000000050051324O.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZA8GB-TY4BX-V2AU2-RDFDG

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

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