CNM: 112631.2.0109990-47

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 109.990 | FOLHA 01

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 25 de junho de 2013.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, identificada sob nº **106**, localizada no **térreo ou 1º pavimento** do **bloco 10** do empreendimento **Spazio Belluno**, situado na rua Hermenegildo Quagliato nº 7-70, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem 75 descoberta livre**, contendo uma área real total de 103,039 m²; sendo 46,190 m² de área real privativa coberta; 11,500 m² de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 45,349 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2220462%.

CADASTRO: 4/640/448

PROPRIETÁRIO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, sediada em Belo Horizonte-MG, na avenida Raja Gabaglia, nº 2720, sala 21, 2º subsolo, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 de 12/05/2010 da matrícula nº 97.380 (aquisição da área) e registro nº 01 de 17/11/2010 (incorporação imobiliária) da matrícula nº 100.166, ambas deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. Prenotação nº 263.702 de 17/06/2013.

O Oficial, _____ Luis Márcio Olinto Pessoa

Av.01 – Em 25 de junho de 2013. A unidade autônoma objeto desta matrícula, juntamente com outras do empreendimento "Spazio Belluno", foi por sua proprietária e incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, dadas em **primeira e especial hipoteca**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sediada 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, no valor de R$ 28.093.497,93 (vinte e oito milhões, noventa e três mil, quatrocentos e noventa e sete reais e noventa e três centavos), destinado a construção das unidades habitacionais, a serem concluídas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados à partir da data da celebração e assinatura do título, a ser amortizado em 24 (vinte e quatro) meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no cronograma físico financeiro e de desembolso do empreendimento, cujo saldo devedor, bem como as prestações de amortização e juros, serão atualizados mensalmente nos termos da cláusula 20ª do instrumento, sendo que, durante a fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,3001% a.a, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica

- continua no verso –

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARBEC-LB856-HSW32-4CMUZ

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

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 109.990 | FOLHA 01 VERSO

aplicada às contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do contrato. Demais cláusulas e condições constantes no título. Foram apresentados pela devedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda sob nº 139232011-21036080, aos 25/04/2011, válida até 24/10/2011; e a Certidão Conjunta 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 10/05/2011, válida até 06/11/2011, código de controle 227F.F9C9.51C2.D154; conforme se verifica do Instrumento Particular nº 855551259155, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma permitida pelo artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP, aos 07/06/2011, devidamente registrado sob nº 02, em 25/07/2011 na matricula nº 100.166, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

Julio Roberto Oliveira Ros
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

Av.02 - Em 15 de maio de 2015. Por autorização constante do Item 2.2 da cláusula 2ª do titulo do R.03, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** constante da Av.01, ou seja, somente com relação ao imóvel desta matricula, em razão da liquidação da divida em cuja garantia de pagamento foi constituído o gravame.

Gilberto Pereira
Escrevente Autorizado

Julio Roberto Oliveira Ros
Escrevente Autorizado

R.03 - Em 15 de maio de 2015. Por Instrumento Particular nº 855553355820, lavrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na forma permitida pelo artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da lei nº 11.977/2009, firmado em Bauru-SP aos 23/03/2015, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, **vendeu o imóvel** a **RODOLFO MARCO MARTINS NEGREIROS,** brasileiro, solteiro, nascido aos 07/03/1978, advogado, inscrito no CPF/MF. sob nº 310.410.188-43, domiciliado em Reginópolis-SP, onde reside na rua Abraão Ramos, nº 239, centro, pelo preço de R$133.245,00 (cento e trinta e três mil, duzentos e quarenta e cinco reais), pagos da seguinte forma: R$30.779,72 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R$1.538,04 com

- continua na folha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARBEC-LB856-HSW32-4CMUZ

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

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

(Continuação da folha 01).....
saldo da conta vinculada de FGTS do comprador; R$13.137,00 desconto concedido pelo FGTS; e R$87.790,24 com recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Foram apresentados pela vendedora as certidões: Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda sob nº 244762014-88888492 aos 25/09/2014, válida até 24/03/2015; e Conjunta 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 28/01/2015, válida até 27/07/2015, código de controle: B84E.842E.5E14.B6C9. Valor Tributário: R$140.000,00. Prenotação nº 284.628 de 05/05/2015. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 – PMCMV – com redução de 50%.*

Gilberto Pereira
Escrevente Autorizado

Julio Roberto Oliveira Reis
Escrevente Autorizado

R.04 – Em 15 de maio de 2015. Pelo título do R.03, RODOLFO MARCO MARTINS NEGREIROS, **alienou fiduciariamente o imóvel**, avaliado em R$140.000,00, 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 FGT - Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo o valor da operação R$100.927,24, o valor do desconto R$13.137,00, e o valor da dívida R$87.790,24 (oitenta e sete mil, setecentos e noventa reais e vinte e quatro centavos), atualizável mensalmente na forma estabelecida pelo item sete 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 TP - Tabela Price, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, acrescidas das parcelas mensais relativas a Seguros, importando o encargo mensal inicial em R$455,13, sendo o vencimento do primeiro deles e a época de recalculo dos encargos de acordo com o item três do instrumento. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Gilberto Pereira
Escrevente Autorizado

Julio Roberto Oliveira Reis
Escrevente Autorizado

AV.5 - Em **22 de maio de 2024.** Prenotação **nº 387.793**, de 17/05/2024.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARBEC-LB856-HSW32-4CMUZ

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

CASAMENTO: O proprietário, **RODOLFO MARCO MARTINS NEGREIROS**, já qualificado, casou-se, sob o **regime da comunhão parcial de bens, em 04/03/2017,** com **JANE DE BRITTO**, inscrita no CPF sob nº 114.943.378-78, brasileira, solteira, administradora, que passou a assinar **JANE DE BRITTO NEGREIROS**, consoante certidão de casamento extraída da matrícula nº 116517 55 2017 2 00261 199 0045161 37, subscrita pelo Oficial de Registro Civil do 1º subdistrito desta cidade, em 04/03/207, arquivada netsa serventia sob a prenotação nº 351.147; e atendendo ao requerimento contido nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do Devedor (Contrato nº. 8.4444.3349584-8), com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº. 4.380/64, no âmbito dos Programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei nº. 11977/09, datado de 08/05/2024 .
Selo Digital: 1126313310000000440590247.

O Substituto do Oficial, _____ Ricardo Augusto Pacheco

AV.6 - Em **22 de maio de 2024.** Prenotação **nº 387.793**, de 17/05/2024.

CANCELAMENTO: Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 4, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, contida no mesmo instrumento particular referido na AV.5.
Selo Digital: 1126313310000000440591247.

O Substituto do Oficial, _____ Ricardo Augusto Pacheco

R.7 - Em **22 de maio de 2024.** Prenotação **nº 387.793**, de 17/05/2024.

VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS: Nos termos do mesmo instrumento particular referido na AV.5, o proprietário **RODOLFO MARCO MARTINS NEGREIROS**, com anuência de sua mulher **JANE DE BRITTO NEGREIROS**, já qualificados, venderam o imóvel a **INGRID FLORA AUGUSTO**, inscrita no CPF sob nº 486.620.868-61, brasileira, solteira, administradora, residente e domiciliada na Rua Felicio Atala, 8-11, Jardim Florida, nesta cidade, pelo preço de R$160.000,00. Valor venal R$165.181,51. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1126313210000000440588247M.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARBEC-LB856-HSW32-4CMUZ

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

O Substituto do Oficial, _____ Ricardo Augusto Pacheco

R.8 - Em **22 de maio de 2024.** Prenotação **nº 387.793**, de 17/05/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Nos termos do mesmo instrumento particular referido na AV.5, a proprietária **INGRID FLORA AUGUSTO**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R$112.104,05 (cento e doze mil, cento e quatro reais e cinco centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.7) 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 4,75% e anual efetiva de 4,8548%, sendo de R$569,99 o valor total do encargo inicial, vencível em 10/06/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Foi utilizada a quantia de R$22.114,00 dos recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto. 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: 1126313210000000440589 24K.

O Substituto do Oficial, _____ Ricardo Augusto Pacheco

AV.9 - Em **26 de agosto de 2025.** Prenotação **nº 398.982**, de 27/12/2024.

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 da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R$ 182.730,21 (cento e oitenta e dois mil, setecentos e trinta reais e vinte e um centavos), em virtude da fiduciante **INGRID FLORA AUGUSTO**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 13/06/2025, com decurso o prazo em 08/07/2025, conforme certidão datada de 10/07/2025, e atendendo ao requerimento datado de 13 de agosto de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1126313310000000573394 25J

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/ARBEC-LB856-HSW32-4CMUZ

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

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

Valide aqui
este documento

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, 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 *16:33:00 horas* do dia 26/08/2025
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: 1126313C3000000057339925P.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 398982

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ARBEC-LB856-HSW32-4CMUZ

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