



viro 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

139.307

FOLHA

01

Bauru, 04 de março de 2022.

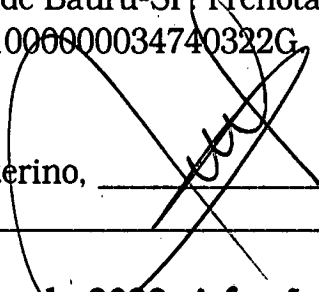
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob **nº 402**, localizada no **4º Pavimento do Bloco 7** do empreendimento **Residencial Bela Suíça**, situado na Rua dos Cajazeiros, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem** descoberta livre, **nº 78**, contendo a área real total de 92,981 metros quadrados; sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 41,181 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 **0,7090259%**, e 58,532 de metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 3/948/4 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 08.343.492/0001-20, NIRE/JUCEMG nº 31300023907, sediada em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 de 16/09/2019 (aquisição da área), e R.2 de 24/09/2019 (incorporação imobiliária) da matrícula nº **131.792** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 359.959 de 22/02/2022.

Selo Digital: 1126313E1006600034740322G.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 04 de março de 2022. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Bela Suíça**, 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 a **140 (cento e quarenta) futuras unidades autônomas** numericamente designadas por: **101 à 104, 201 à 204, 301 à 304, 401 à 404, e 501 à 504 dos blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7** do empreendimento denominado **Residencial Bela Suíça**, avaliadas em R \$22.343.466,20 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/PMCMV**, no valor de R\$17.083.447,00 (dezessete milhões, oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e sete reais), destinado a construção/legalização

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQF93-BX2KG-SZVKA-9DE5P>
M 131.792/ Apartamento nº 402 - do Bloco 07

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

139.307

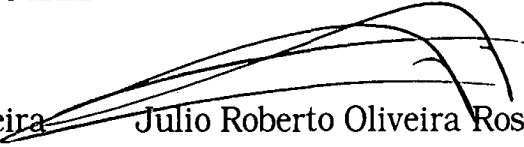
FOLHA

01

VERSO

nas obras das referidas unidades habitacionais do empreendimento, 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%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. 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 29/01/2020, válida até 27/07/2020, código de controle da certidão: A829.3A71.143A.6E88. Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%. Prenotação nº 338.219 de 04/05/2020, **registrado sob nº 4** de 18/05/2020 da matrícula nº 131.792 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.
Selo Digital: 1126313E1000000034740422E.


Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

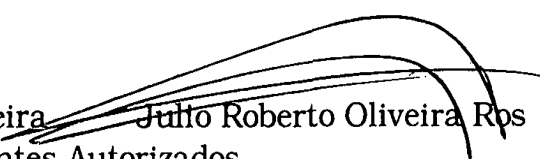

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 04 de março de 2022. 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: 112631331000000034740522Y.


Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira


Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 04 de março de 2022. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1334078-2, 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 14.118/2021, firmado em Bauru-SP aos 07/02/2022, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** nas seguintes proporções: **1) 50%** para **MATHEUS HENRIQUE FERREIRA RANZETI**, brasileiro, nascido em 05/02/2000, solteiro, trabalhador dos serviços de
- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQF93-BX2KG-SZVKA-9DE5P>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Livro 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

139.307

FOLHA

02

Bauru, 04 de março de 2022.

contabilidade de caixa, RG nº 53.629.170-8-SSP/SP e CPF nº 493.263.958-98, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Nio Miyashiro, nº 2129, Jardim Alvorada; e 2) 50% para **DANIELY CRISTINA RAMOS RIBEIRO**, brasileira, nascida em 26/10/1994, solteira, babá, RG nº 42.475.213-X-SSP/SP e CPF nº 418.296.848-41, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua José Marques Filho, nº 253, Parque Santa Cecília, pelo preço de R\$13.400,59 (treze mil e quatrocentos reais e cinquenta e nove 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 - Ministério da Fazenda aos 06/01/2022, válida até 05/07/2022, código de controle da certidão: 09E4.4D2D.CF80.026A. Valor Tributário: R\$12.601,51. *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%.* Prenotação nº 359.959 de 22/02/2022.

Selo Digital: 112631321000000034740622Y.

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 04 de março de 2022. Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$175.810,00, foi por MATHEUS HENRIQUE FERREIRA RANZETI e DANIELY CRISTINA RAMOS RIBEIRO 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 concluída no prazo de construção/legalização: 23 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$112.000,00 (cento e doze mil reais), 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 anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$586,66, vencendo-se o primeiro deles aos 06/03/2022, 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

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQF93-BX2KG-SZVKA-9DE5P>

M 131.792/ Apartamento nº 402 - do Bloco 07

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

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

139.307

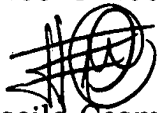
FOLHA

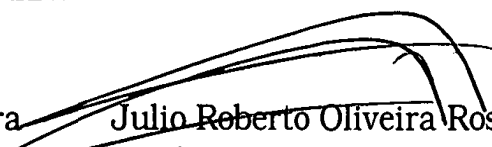
02

VERSO

terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$165.959,07, sendo R\$29.456,13 referentes a recursos próprios, R\$2.529,94 referentes ao recursos de conta vinculada do FGTS, R\$21.973,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$112.000,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000034740722W.


 Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

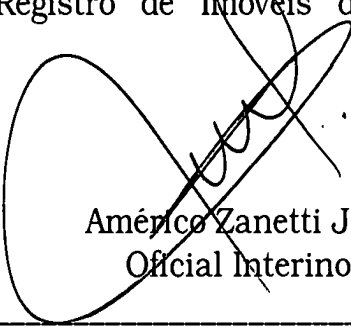

 Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

Av.5 - Em 26 de setembro de 2022. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em Bauru-SP aos 14/07/2022, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 139.307**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **3/0948/434**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **1-15** da **Rua dos Cajazeiros**, conforme se verifica da Av.5 e R.6 da matrícula nº 131.792 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.645** de 26/09/2022, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 366.061 de 12/09/2022.

Selo Digital: 1126313E1000000040003322Z.


 Felipe Faria de Castro
 Escrevente Autorizado


 Américo Zanetti Junior
 Oficial Interino

R.6 - Em 26 de setembro de 2022. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula** foi atribuída a **MATHEUS HENRIQUE FERREIRA RANZETI** e **DANIELY CRISTINA RAMOS RIBEIRO**, pelo valor de R\$152.558,48. Base de Cálculo: R\$152.558,48.

Selo Digital: 112631321000000040058122C.


 Felipe Faria de Castro
 Escrevente Autorizado


 Américo Zanetti Junior
 Oficial Interino

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/LQF93-BX2KG-SZVKA-9DE5P>

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



ro n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0139307-75

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

139.307

FOLHA

03

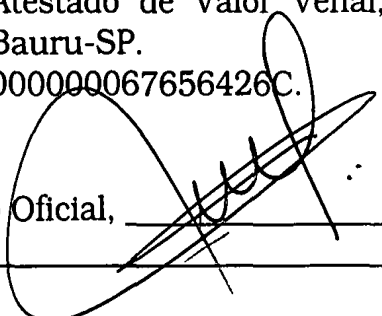
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

30 de julho de 2026

AV.7 - Em 30 de julho de 2026. Prenotação nº 419.016, de 23/03/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.8, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17033-010**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 15/07/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

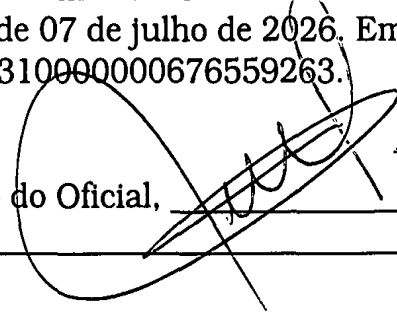
Selo Digital: 112631331000000067656426C.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 30 de julho de 2026. Prenotação nº 419.016, de 23/03/2026.

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\$187.995,02 (cento e oitenta e sete mil, novecentos e noventa e cinco reais e dois centavos), em virtude dos fiduciantes 1)- MATHEUS HENRIQUE FERREIRA RANZETI; e 2)- DANIELY CRISTINA RAMOS RIBEIRO, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 21/05/2026, com decurso do prazo em 15/06/2026, conforme certidão datada de 16/06/2026, e atendendo ao requerimento datado de 07 de julho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313310000000676559263.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **



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, 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. 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\$ 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 14:09:54 horas do dia 04/08/2026
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: 1126313C30000000677899268.
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/LQF93-BX2KG-SZVKA-9DE5P>