



CNM: 112631.2.0149761-44

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.761

FOLHA

01

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 25 de setembro de 2023.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob **nº 204**, localizada no **2º Pavimento do Bloco 17** 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 337**, do tipo vaga permeável, posição descoberta livre, do tipo vaga permeável, posição descoberta livre, contendo a área real total de 89,7726 metros quadrados; sendo 39,3000 metros quadrados de área real privativa coberta; 3,7500 metros quadrados de área real privativa coberta de padrão diferente ou descoberta; 12,5000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 34,2226 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 **0,2339280%** e 53,0352 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 Rua Cerqueira Cesar, nº 1730, sala 17B, Jardim Sumaré.

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. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 377.987 de 12/09/2023.

Selo Digital: 1126313E10000000495076230

O Oficial Interino,

Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 25 de setembro 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**

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: [https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8M137.847/Apartamento nº 204 - do Bloco 17](https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8M137.847/Apartamento%20-%20do%20Bloco%2017)

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.761

FOLHA

01

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8>

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 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

- continua na folha 2 -



CNM: 112631.2.0149761-44

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.761

FOLHA

02

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

Bauru, 25 de setembro de 2023.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8>
M 137.847/Apartamento nº 204 - do Bloco 17

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 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 377.987 de 12/09/2023. Selo Digital: 1126313E10000000495076230, conforme **R.8** de 20/07/2023 da referida **matrícula nº 137.847**.

Selo Digital: 1126313E1000000049507723Y.

Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

Julio Roberto Oliveira Ros

Av.2 - Em 25 de setembro 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**, no item 1.7 do referido título.

- segue no verso -

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

ridigital



onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.761

FOLHA

02

VERSO

Selo Digital: 112631331000000049507823I.

Regiane Nunes da Silva

Julio Roberto Oliveira Ros

Escritores Autorizados

R.3 - Em 25 de setembro de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1781870-9, 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 25/08/2023, MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA., **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma para MATHEUS GUILHERME MARCHETTI**, brasileiro, nascido em 02/01/2000, solteiro, auxiliar de escritório, RG nº 59.548.965-5-SSP/SP e CPF nº 494.740.428-02, filho de Luis Aparecido Marchetti e de Elaine de Fatima Pegoraro Marchetti, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Neder Issa, nº 3-13, apartamento 105, Vila Guedes de Azevedo, endereço eletrônico: matheusguimarchetti@gmail.com, pelo preço de R\$7.818,41 (sete mil, oitocentos e dezoito reais e quarenta e um centavos). Foi apresentada pela vendedora 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 25/05/2023, válida até 21/11/2023, código de controle da certidão: F3F9.5644.6C4E.E8ED. Valor Tributário: R\$6.588,07. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 7º da Lei Federal nº 14.620/2023 - Programa MINHA CASA, MINHA VIDA - com redução de 50%.* Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 377.987 de 12/09/2023.

Selo Digital: 112631321000000049507923I.

Regiane Nunes da Silva

Julio Roberto Oliveira Ros

Escritores Autorizados

R.4 - Em 25 de setembro de 2023. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$230.000,00, foi por MATHEUS GUILHERME MARCHETTI 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

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8>



CNM: 112631.2.0149761-44

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.761

FOLHA

03

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 25 de setembro de 2023.

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\$166.403,87 (cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e três reais e oitenta e sete 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 5,00% a.a., efetiva de 5,1161% a.a., nominal de 0.4159% a.m., e efetiva de 0.4167% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R \$895,33, vencendo-se o primeiro deles aos 25/09/2023, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 5. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$228.000,00, sendo R\$48.142,13 referentes a recursos próprios; R\$2.454,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$11.000,00 referentes ao Valor da subvenção FPHIS; e R \$166.403,87 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000049508023Z.

Regiane Nunes da Silva

Escreventes Autorizados

Julio Roberto Oliveira Ros

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 **4/0993/342**, foi **convertida na matrícula nº 149761**.

Selo Digital: 112631331000000051361325Z.

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/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8M137.847/Apartamento nº 204 - do Bloco 17](https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8M137.847/Apartamento%20-%20do%20Bloco%2017)Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

149.761

FOLHA

03

VERSO

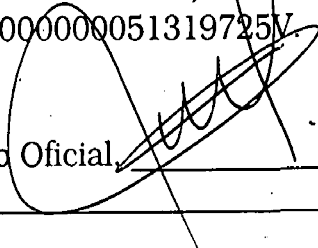
CNM

112631.2.0149761-44

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 **MATHEUS GUILHERME MARCHETTI**, já qualificado, conforme R.3, alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, conforme R.4, pelo valor de R\$ 220.181,59 (duzentos e vinte mil, cento e oitenta e um reais e cinquenta e nove centavos).

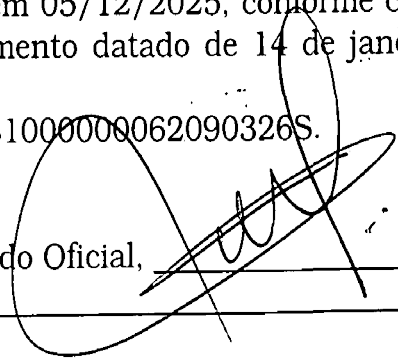
Selo Digital: 112631321000000051319725V

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.7 - Em 26 de janeiro de 2026. Prenotação nº 406.539, de 24/06/2025.

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\$ 237.025,41 (duzentos e trinta e sete mil, vinte e cinco reais e quarenta e um centavos), em virtude do fiduciante MATHEUS GUILHERME MARCHETTI, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 13/11/2025, com decurso o prazo em 05/12/2025, conforme certidão datada de 08/12/2025, e atendendo ao requerimento datado de 14 de janeiro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000062090326S

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/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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 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\$ 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 09:37:38 horas do dia 26/01/2026
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: 1126313C3000000062090826Y.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 406539



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DGG8>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWDXQ-D4U2H-QQSHV-U8DG8>

EM BRANCO