

**CERTIDÃO****REGISTRO DE IMÓVEIS DE BENTO GONÇALVES**

Getulio Fagundes da Rocha

Oficial

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097071.2.0067615-25

MATRÍCULA -

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

01

67.615

MATRÍCULA: 67.615.- (sessenta e sete mil e seiscentos e quinze).- Bento Gonçalves, 01 de julho de 2013.- (Prot. nº 159.538 de 26/06/2013).- **IMÓVEL: APARTAMENTO 402** — localizado no QUINTO PAVIMENTO do edifício de alvenaria residencial denominado “**BLU EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**”, a ser construído na **Rua Augusto Tonello nº 35 – Bairro Cohab / Loteamento São Paulo** nesta cidade, com acesso pela referida rua, de meio do prédio para quem olha o prédio da Rua Augusto Tonello, pelo lado esquerdo com o recuo lateral, composto de dois dormitórios, sala de estar, sala de jantar/cozinha, banheiro social, circulação e área de serviço, com área real privativa de 55,4200m², área real de uso comum de 31,2210m², área real total de 86,6410m², fração ideal de 0,0757 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.- O terreno onde se assenta a construção, é constituído pelo **Lote nº 171 da Quadra nº “10”** do loteamento denominado “**LOTEAMENTO SÃO PAULO**”, nesta cidade, sem quarteirão determinado, distando cento e vinte e três metros (123,00 m) da esquina formada pelas Ruas Augusto Tonello e Marcelino Champagnat, com a área de **456,00 m²** (quatrocentos e cinquenta e seis metros quadrados), confinando: **NORTE**, na extensão de doze metros (12,00 m), com Herdeiros Puerari; **SUL**, na mesma extensão, com a Rua Augusto Tonello; **LESTE**, na extensão de trinta e oito metros (38,00 m), com o lote número cento e setenta e dois (172), propriedade de Lex Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **OESTE**, na mesma extensão, com o lote número cento e setenta (170), propriedade de Lex Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 10639.- Proprietária: PRÁTICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.020.090/0001-94, com sede na Rua Marechal Floriano nº 200 - sala 207 / Bairro Centro, nesta cidade, neste ato representada por seu sócio, RODRIGO MICHELON, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 3070450188, inscrito no CPF sob nº 977.871.910-15, residente e domiciliado na Rua Antonio Dalla Chiesa nº 197 - apartamento 201, nesta cidade.- **Registro Anterior: Matrícula nº 9.182 fls. 01 Livro 2-RG** deste Ofício, datada de 17/10/1980.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 13,20. Selo: 0042.03.1000001.45951 - R\$ 0,55.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.1-67.615.- Bento Gonçalves, 01 de julho de 2013.- (Prot. nº 159.538 de 26/06/2013)
AVERBAÇÃO DE CONDIÇÕES: A presente matrícula é provisória, aberta nos termos do Artigo 548, § 1º da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, pois se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, após sua conclusão.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 23,60. Selo: 0042.03.1000001.45952 - R\$ 0,55.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067615-25

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

67.615

Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

Av.2-67.615.- Bento Gonçalves, 13 de dezembro de 2013.- (Prot. nº 163.013-06/12/2013).- **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Proceda-se a esta averbação, cfe. Guia de ITBI nº 5097/2013, devidamente descrita e caracterizada no R.3 abaixo, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade **sob o nº 10639.-** Eu, Vanessa De Toni, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 52,20. Selo: 0042-04.0700008-27216 - R\$ 0,70.-

Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

R.3-67.615.- Bento Gonçalves, 13 de dezembro de 2013.- (Prot. nº 163.013-06/12/2013).- **Transmitente:** PRÁTICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.020.090/0001-94, com sede na Rua Marechal Floriano, nº 200, sala 207, Bairro Centro, nesta cidade, representada por RODRIGO MICHELON, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade CP nº 133890, expedida por CREA/RS em 12/09/2012, inscrito no CPF sob nº 977.871.910-15; e ROBSON HEITOR PILETTI, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, portador da Carteira de Identidade CNH nº 00770715665 expedida por DETRA/RS em 15/12/2009, inscrito no CPF sob nº 994.719.490-68.- **Adquirente:** GABRIELA MORET, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrita no CPF sob nº 000.404.820-22, portadora da carteira de identidade nº 8063562691, expedida pela SJS/RS em 19/01/2000, residente e domiciliada na Travessa Três, nº 90, Linha Paulina, nesta cidade.- **Forma do Título:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV- com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora Fiduciante, nº 855552856334, firmado nesta cidade aos 04 dias do mês de dezembro do ano de 2013 com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma das Leis nºs 11.977 e 12.424, de 07 de julho de 2009 e 16 de junho de 2011, respectivamente.- **Imóvel:** A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **B - Disposições Financeiras:** B1 - **Valor de Compra e Venda da Unidade Habitacional:** O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a **R\$ 115.000,00 (em conjunto com outro imóvel)**, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 25.000,00;

CONTINUA A FOLHA

02

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067615-25

- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

02

MATRÍCULA

67.615

b) Saldo da conta vinculada do FGTS dos compradores: R\$ 4.000,00; c) Desconto concedido pelo FGTS, (se houver): R\$ 17.960,00; d) Financiamento concedido pela Credora: R\$ 68.040,00.- B2 - Valor da Compra e Venda do Terreno: O valor estipulado para compra e venda do terreno é de R\$ 18.115,80, cujo pagamento será efetivado conforme disposto na Cláusula Vigésima Sexta deste instrumento - Valor Global de Venda: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento.- Valor da Avaliação: R\$ 18.115,80.- GI nº 5097/2013, datada de 06/12/2013. Foi reconhecida a isenção do recolhimento do I.T.B.I., tendo em vista o enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida.- Observação: Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001002013-19022090, expedida via Internet, em data de 23/09/2013; e, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº E536.E1E9.B300.B6E9, expedida via Internet, em data de 08/07/2013, ambas em nome da vendedora.- Condições: Não constam.- Eu, Vanessa De Toni, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 60,50. Selo: 0042.06.0700008.34015 - R\$ 5,40.- (Calculado sobre 50% do valor de avaliação do imóvel e conforme PMCMV).-----

Hevírio Alchieri
Substituto do Registrador

R.4-67.615.- Bento Gonçalves, 15 de dezembro de 2013.- (Prot. nº 163.013-06/12/2013).- **Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Devedora Fiduciante: GABRIELA MORET**, supra qualificada.- **Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por EGÍDIO BALBINOT, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1018629137, expedida por SSP/RS e do CPF nº 347.130.340-53.- **Forma do Título: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV- com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora Fiduciante, nº 855552856334, já descrito e caracterizado no R.3.-** **Confissão da Dívida / Mútuo / Resgate / Prestações / Datas / Demais Valores e Condições: Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO - Valor da Operação: R\$ 86.000,00 - Valor do Desconto: R\$ 17.960,00 - Valor da Dívida/Financiamento: R\$ 68.040,00 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 115.000,00 - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo - Prazos em meses: De Construção/Legalização: 9 - De Amortização: 360 - De Renegociação: 0 - Taxa anual de juros (%): Nominal: 4,5000% e Efetiva: 4,5941% - Vencimento do Encargo Mensal: De Acordo com o Disposto na Cláusula Sexta - Encargo Inicial:**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067615-25

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	67.615

Prestação (a+j): R\$ 444,14 - FGAB: R\$ 9,05 - Taxa de Administração: R\$ 0,00 - TOTAL: R\$ 453,19.- **Alienação Fiduciária em Garantia:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente deste financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a **DEVEDORA/FIDUCIANTE aliena, à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula e o imóvel matriculado sob o nº 67.602, do Livro 2-RG, deste Ofício**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. **Parágrafo Sétimo:** A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel aqui objeto, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a **DEVEDORA/FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no Contrato supra referido.- Condições:** As constantes.- Eu, Vanessa De Toni, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 100,20. Selo: 0042.06.0700008.34016 - R\$ 5,40.- (Calculado sobre 50% do valor da dívida e conforme PMCMV).-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.5-67.615.- Bento Gonçalves, 20 de março de 2014.- (Prot. nº 164.253 de 20/02/2014).- **AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 16 dias do mês de janeiro do ano de 2014, por RODRIGO MICHELON, brasileiro, casado, engenheiro, portador do CPF nº 977.871.910-15, e CP nº 133890 expedida pelo CREA/RS em 12/09/2012, residente e domiciliado na Rua Antonio Dalla Chiesa nº 197, nesta cidade representante da empresa incorporadora **PRÁTICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 08.020.090/0001-94, com sede na Rua Marechal Floriano nº 200 - sala 207 / Bairro Centro nesta cidade, e pela titular de direitos reais de aquisição sobre o terreno, GABRIELA MORET, para constar que a **incorporação imobiliária** registrada sob **R.8 da Matrícula nº 9.182 Livro 2-RG**, que originou a presente matrícula e, teve por objeto o empreendimento denominado **"BLU EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR"**, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO** previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.- Eu, Vanessa De Toni, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- **R\$ 25,60.** Selo: 0042.03.1100003.09892 - R\$ 0,55.

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

Av.6-67.615.- Bento Gonçalves, 05 de fevereiro de 2015.- (Prot. nº 171.436 de 08/01/2015).- **AVERBAÇÃO DE BENFEITORIA:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito nesta cidade aos 07 dias do mês de janeiro do ano de

CONTINUA A FOLHAS

03

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067615-25

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

03

67.615

2015, para constar que conforme **Carta de Habitação nº 184/2014** expedida em data de 14 de novembro de 2014 pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano – IPURB / Prefeitura Municipal desta cidade, de conformidade com as disposições legais nos termos do despacho exarado no processo nº 10701/2012, de acordo com o projeto aprovado, foi concluída em 14/11/2014, a construção da obra em alvenaria denominada “**BLU EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**”, a qual totaliza vinte e quatro (24) unidades autônomas, com a área de construção de 1.210,05 m² (mil, duzentos e dez metros e cinco decímetros quadrados), localizada na **Rua Augusto Tonello nº 35 – Bairro Cohab** nesta cidade, licenciada pelo Alvará de Construção nº 036/2013, expedido em 04/02/2013, em nome de PRATICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.- **Custo Global da Construção: R\$ 819.297,89.- Observação:** Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000032015-88888419 expedida via internet em 06/01/2015 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (referente à obra).- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 59,70. Selo: 0042.01.1400002.62917 - R\$ 0,30; 0042.06.1100003.02056 - R\$ 5,40.- (Cfe. Programa Minha Casa, Minha Vida).-

GETULIO FAGUNDES DA ROCHA
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

R.7-67.615.- Bento Gonçalves, 05 de fevereiro de 2015.- (Prot. nº 172.160 de 05/02/2015).- **Título: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO.- Forma do Título:** Requerimento firmado nesta cidade aos 23 dias do mês de janeiro do ano de 2015.- **Incorporadora: PRATICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.020.090/0001-94, com sede na Rua Marechal Floriano nº 200, nesta cidade, neste ato representada por seu sócio, RODRIGO MICHELON, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 3070450188 expedida pela SSP/RS em 25/03/1994, inscrito no CPF sob nº 977.871.910-15, residente e domiciliado na Rua Francisco De Carli nº 51, nesta cidade.- Conforme documentos firmados pelo representante da incorporadora, ficou instituído o condomínio do empreendimento denominado “**BLU EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**”, de conformidade com a Lei 4.591/64 e legislações posteriores, referente a vinte e quatro (24) unidades autônomas, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Memorial de Incorporação devidamente registrado sob R.8 da Matrícula nº 9.182 Lº 2-RG, deste Ofício e, arquivado juntamente com toda a documentação exigida na forma da lei.- Declara a construtora que não houve modificação no projeto original da obra, conforme artigo 552, § 2º da CNRR/CGJ-RS.- **Custo Global da Construção: R\$ 819.297,89** (em 14/01/2013).- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol. R\$ 142,30. Selo: 0042.01.1400002.62918 - R\$ 0,30; 0042.06.1100003.02057 - R\$ 5,40.- (Cfe. Programa Minha Casa, Minha Vida).-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067615-25

- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

03v

67.615

[Assinatura]
HELIO FAGUNDES DA ROCHA
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.8-67.615.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Procede-se a esta averbação para constar que conforme Item 2.2 do Contrato de Venda e Compra, devidamente descrito e caracterizado no R.11, abaixo, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** autoriza a proceder o cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cancelando-se, portanto, o **R.4 da presente matrícula.-** Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 72,50. Selo: 0042.01.1900003.52382 - R\$ 1,40; 0042.06.1100003.31175 - R\$ 24,50.- (Calculado em conjunto com outro imóvel e conforme Art. 10º da Lei 14.118/2021) -

[Assinatura]
Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

Av.9-67.615.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO:** Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato de Venda e Compra, devidamente descrito e caracterizado no R.11 abaixo, acompanhado de cópia autenticada do Carteira Nacional de Habilitação, para constar que a Senhora **GABRIELA MORET**, é portadora da **Carteira Nacional de Habilitação nº 02761397938**, expedida pelo DETRAN/RS em 27/07/2016.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 91,90. Selo: 0042.01.1900003.52383 - R\$ 1,40; 0042.04.1900001.62813 - R\$ 3,30.-

[Assinatura]
Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

Av.10-67.615.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Procede-se a esta averbação, cfe. GI de ITBI nº 2529, devidamente descrita e caracterizada no R.11 abaixo, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 64586.-** Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 46,00. Selo: 0042.01.1900003.52384 - R\$ 1,40; 0042.04.1900001.62814 - R\$ 3,30.- (Calculado conforme Art. 290 da Lei nº 6.015/73).-

[Assinatura]
Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

R.11-67.615.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **Título: COMPRA E VENDA.- Transmitedor: GABRIELA MORET**, brasileira, solteira, maior, administradora, inscrita no CPF sob nº 000.404.820-22, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 02761397938,

CONTINUA A FOLHAS

04

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067615-25

MATRÍCULA



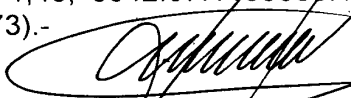
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
04	67.615

expedida pelo DETRAN/RS em 27/07/2016, residente e domiciliada na Rua Augusto Tonello, nº 35, apartamento 402, Bairro Borgo, nesta cidade.- **Adquirentes:** **ALESSA CABREIRA PENTEADO**, brasileira, solteira, maior, enfermeira e nutricionista, inscrita no CPF sob nº 028.548.240-83, Conselho Regional de Enfermagem (COREN) nº 001296668, em 23/04/2018, residente e domiciliada na Rua Pedro Koff, nº 551, Casa Inferior, Bairro Santa Helena, nesta cidade; e **LUCAS MICHEL BORGES BRANDÃO**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação de artefatos de madeira, inscrito no CPF sob nº 042.692.080-58, portador da Carteira de Identidade nº 1119934709, expedida pela SSP/RS em 13/08/2013, residente e domiciliado na Rua Pedro Koff, nº 551, Casa Inferior, Bairro Santa Helena, nesta cidade.- **Forma do Título:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores nº 1.4444.1525757-6, firmado nesta cidade aos 17 dias do mês de junho do ano de 2021 com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64.- **Imóvel:** A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto do contrato é **R\$ 170.000,00, (em conjunto com outro imóvel)** composto pela integralização dos valores a seguir: Financiamento Caixa: R\$ 135.540,00.- Recursos próprios: R\$ 30.350,00.- Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 4.110,00.- **Valor da Avaliação:** R\$ 144.460,00.- GI nº 2529/2021, datada de 15/06/2021, recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 1.156,10 a CEF em data de 05/07/2021, conforme comprovante de pagamento -e- Declaração de Quitação do ITBI nº 2529/2021, datada de 16/07/2021.- **Condições:** Não constam.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 382,30. Selo: 0042.01.1900003.52385 - R\$ 1,40; 0042.07.1100003.19200 - R\$ 36,60.- (Calculado conf. Art. 290 da Lei nº 6.015/73).-


 Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

R.12-67.615.- Bento Gonçalves, 05 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **Título:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **Devedores Fiduciários:** **ALESSA CABREIRA PENTEADO** e **LUCAS MICHEL BORGES BRANDÃO**, acima qualificados.- **Credora Fiduciária:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **FABIANE DAL MAS**, brasileira, solteira, maior, economiária, inscrita no CPF sob nº 011.993.460-47, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 03917924027, expedida pelo DETRAN/RS em 23/11/2017, conforme instrumento procuratório arquivado neste ofício.- **Forma do Título:** O constante no R.11 da presente matrícula.- **Condições do Financiamento:** **Origem dos Recursos:** SBPE.- **Sistema de Amortização:** SAC.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067615-25

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
04v	67.615

Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica.- **Valor Total da Dívida (Financiamento):** R\$ 135.540,00.- **Prazo Total (meses):** 420.- Amortização (meses): 420.- **Taxa de Juros %(a.a):** As constantes no contrato.- **Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+i):** R\$ 1.029,48 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 1.025,21 (Taxa de Juros Reduzida) – **Prêmios de Seguros:** R\$ 24,47 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 24,47 (Taxa de Juros Reduzida) – **Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:** R\$ 25,00 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 25,00 (Taxa de Juros Reduzida) – **Total:** R\$ 1.078,95 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 1.074,68 (Taxa de Juros Reduzida) – **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 19/07/2021.- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** OS DEVEDORES alienam à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, em conjunto com o imóvel da matrícula nº 67.602 em garantia do cumprimento das obrigações do contrato, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no Contrato supra referido.- Condições:** As constantes.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 204,50. Selo: 0042.01.1900003.52386 - R\$ 1,40; 0042.07.1100003.19201 - R\$ 36,60.- (Calculado sobre 50% do valor da dívida e Art. 296 da Lei nº 6.015/73).-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.13-67.615.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.997-26/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931 de 02.08.2004, para constar que foi emitida, nesta cidade, na forma Integral e Cartular, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.1525757-6 Série 0621**, aos 17 dias do mês de junho do ano de 2021, tendo como Credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, devidamente qualificada e representada no R.12 acima.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: NIHIL. Selo: 0042.04.1900001.62815. - NIHIL.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.14-67.615.- Bento Gonçalves, 13 de maio de 2025.....
TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS: Procede-se esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física desta matrícula, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0042.04.2300001.91247 = NIHIL) - AGNR.-

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -----

CNM: 097071.2.0067615-25

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0067615-25

Getulio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.
 05

MATRÍCULA
 67.615

Margarete Festa Santini
 Substituta do Registrador

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----

- MATRÍCULA



CNM: 097071.2.0067615-25

Matrícula
67.615

Av.16-67.615.- Bento Gonçalves, 13 de maio de 2025.- (Prot. nº 257.737-25/04/25).- **AVERBAÇÃO DE BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Procede-se a esta averbação, nos termos do **Requerimento** firmado na cidade de Florianópolis / SC, aos 25 dias do mês de abril do ano de 2025, para constar que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** autoriza a proceder a baixa da **Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.444.1525757-6 - Série 0621**, ficando, portanto, **CANCELADA** a **Av.13** da presente matrícula.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0042.04.2300001.91294 = R\$ 5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.48979 = R\$ 2,10).- Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **066B88A0D96B40EEBDD69ABFE61AB16435D8D6F2108EB6865E5341916FF4797B**.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.49493 = R\$ 2,10)



Assinado digitalmente por: JOSE PAULO AQUINI CAMARGO:54497809072, assinado em: 14/05/2025 17:12:38 com certificado válido até: 29/04/2028 08:18:10, e-mail: atendimento@ribe.com.br.

**CERTIDÃO****REGISTRO DE IMÓVEIS DE BENTO GONÇALVES**

Getulio Fagundes da Rocha

Oficial

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097071.2.0067602-64

MATRÍCULA -

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

01

67.602

MATRÍCULA: 67.602.- (sessenta e sete mil e seiscentos e dois).- Bento Gonçalves, 01 de julho de 2013.- (Prot. nº 159.538 de 26/06/2013).- **IMÓVEL: BOX DE ESTACIONAMENTO 110** — localizado no SUBSOLO do edifício de alvenaria residencial denominado “**BLU EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**”, a ser construído na **Rua Augusto Tonello nº 35 – Bairro Cohab / Loteamento São Paulo** nesta cidade, com acesso pela referida rua através da rampa de acesso ao primeiro subsolo, à esquerda de quem entra pela referida rampa, localizado entre o box 109 e o box 111, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum 3,0421m², área real total de 13,8421m², fração ideal no terreno de 0,0074.- O terreno onde se assenta a construção, é constituído pelo **Lote nº 171 da Quadra nº “10”** do loteamento denominado “**LOTEAMENTO SÃO PAULO**”, nesta cidade, sem quarteirão determinado, distando cento e vinte e três metros (123,00 m) da esquina formada pelas Ruas Augusto Tonello e Marcelino Champagnat, com a área de **456,00 m²** (quatrocentos e cinquenta e seis metros quadrados), confinando: **NORTE**, na extensão de doze metros (12,00 m), com Herdeiros Puerari; **SUL**, na mesma extensão, com a Rua Augusto Tonello; **LESTE**, na extensão de trinta e oito metros (38,00 m), com o lote número cento e setenta e dois (172), propriedade de Lex Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **OESTE**, na mesma extensão, com o lote número cento e setenta (170), propriedade de Lex Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 10639.- Proprietária: PRATICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.020.090/0001-94, com sede na Rua Marechal Floriano nº 200 - sala 207 / Bairro Centro, nesta cidade, neste ato representada por seu sócio, RODRIGO MICHELON, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 3070450188, inscrito no CPF sob nº 977.871.910-15, residente e domiciliado na Rua Antonio Dalla Chiesa nº 197 - apartamento 201, nesta cidade.- **Registro Anterior: Matrícula nº 9.182 fls. 01 Livro 2-RG** deste Ofício, datada de 17/10/1980.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 13,20. Selo: 0042.03.1000001.45917 - R\$ 0,55.-

Helvio Aichleri
Substituto do Registrador

Av.1-67.602.- Bento Gonçalves, 01 de julho de 2013.- (Prot. nº 159.538 de 26/06/2013) **AVERBAÇÃO DE CONDIÇÕES:** A presente matrícula é provisória, aberta nos termos do Artigo 548, § 1º da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, pois se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, após sua conclusão.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 23,60. Selo: 0042.03.1000001.45918 - R\$ 0,55.-

Helvio Aichleri
Substituto do Registrador

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067602-64

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	67.602

Av.2-67.602.- Bento Gonçalves, 13 de dezembro de 2013.- (Prot. nº 163.013-06/12/2013).- **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Proceda-se a esta averbação, cfe. Guia de ITBI nº 5097/2013, devidamente descrita e caracterizada no R.3 abaixo, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 10639.-** Eu, Vanessa De Toni, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 52,20. Selo: 0042.04.0700008-27221 - R\$ 0,70.-

Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

R.3-67.602.- Bento Gonçalves, 13 de dezembro de 2013.- (Prot. nº 163.013-06/12/2013).- Bento Gonçalves, 13 de dezembro de 2013.- (Prot. nº 163.013-06/12/2013).- **Transmitente:** **PRÁTICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.020.090/0001-94, com sede na Rua Marechal Floriano, nº 200, sala 207, Bairro Centro, nesta cidade, representada por RODRIGO MICHELON, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade CP nº 133890, expedida por CREA/RS em 12/09/2012, inscrito no CPF sob nº 977.871.910-15; e ROBSON HEITOR PILETTI, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, portador da Carteira de Identidade CNH nº 00770715665 expedida por DETRA/RS em 15/12/2009, inscrito no CPF sob nº 994.719.490-68.- **Adquirente:** **GABRIELA MORET**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrita no CPF sob nº 000.404.820-22, portadora da carteira de identidade nº 8063562691, expedida pela SJS/RS em 19/01/2000, residente e domiciliada na Travessa Três, nº 90, Linha Paulina, nesta cidade.- **Forma do Título:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV- com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora Fiduciante, nº 855552856334, firmado nesta cidade aos 04 dias do mês de dezembro do ano de 2013 com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma das Leis nºs 11.977 e 12.424, de 07 de julho de 2009 e 16 de junho de 2011, respectivamente.- **Imóvel:** **A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- B - Disposições Financeiras:** B1 - **Valor de Compra e Venda da Unidade Habitacional:** O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a **R\$ 115.000,00 (em conjunto com outro imóvel)**, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 25.000,00; b) Saldo da conta vinculada do FGTS dos compradores: R\$ 4.000,00; c) Desconto concedido pelo FGTS, (se houver): R\$ 17.960,00; d) Financiamento concedido pela

CONTINUA A FOLHAS

02

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067602-64

- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.

02

MATRÍCULA

67.602

Credora: R\$ 68.040,00.- B2 - Valor da Compra e Venda do Terreno: O valor estipulado para compra e venda do terreno é de R\$ 18.115,80, cujo pagamento será efetivado conforme disposto na Cláusula Vigésima Sexta deste instrumento - Valor Global de Venda: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento.- Valor da Avaliação: R\$ 18.115,80.- GI nº 5097/2013, datada de 06/12/2013. Foi reconhecida a isenção do recolhimento do I.T.B.I., tendo em vista o enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida.- Observação: Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001002013-19022090, expedida via Internet, em data de 23/09/2013; e, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº E536.E1E9.B300.B6E9, expedida via Internet, em data de 08/07/2013, ambas em nome da vendedora.- Condições: Não constam.- Eu, Vanessa De Toni, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 60,50. Selo: 0042.06.0700008.34021 - R\$ 5,40.- (Calculado sobre 50% do valor de avaliação do imóvel e conforme PMCMV).

Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

R.4-67.602.- Bento Gonçalves, 13 de dezembro de 2013.- (Prot. nº 163.013-06/12/2013).- Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Devedora Fiduciante: GABRIELA MORET, supra qualificada.- Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por EGÍDIO BALBINOT, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1018629137, expedida por SSP/RS e do CPF nº 347.130.340-53.- Forma do Título: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV- com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora Fiduciante, nº 855552856334, já descrito e caracterizado no R.3.- Confissão da Dívida / Mútuo / Resgate / Prestações / Datas / Demais Valores e Condições: Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO - Valor da Operação: R\$ 86.000,00 - Valor do Desconto: R\$ 17.960,00 - Valor da Dívida/Financiamento: R\$ 68.040,00 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 115.000,00 - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo - Prazos em meses: De Construção/Legalização: 9 - De Amortização: 360 - De Renegociação: 0 - Taxa anual de juros (%): Nominal: 4,5000% e Efetiva: 4,5941% - Vencimento do Encargo Mensal: De Acordo com o Disposto na Cláusula Sexta - Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$ 444,14 - FGAB: R\$ 9,05 - Taxa de Administração: R\$ 0,00 - TOTAL: R\$ 453,19.- Alienação Fiduciária em Garantia: Em garantia do pagamento da dívida decorrente deste financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067602-64

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	67.602

obrigações contratuais e legais, a **DEVEDORA/FIDUCIANTE aliena, à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula e o imóvel matriculado sob o nº 67.615, do Livro 2-RG, deste Ofício**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Parágrafo Sétimo: A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel aqui objeto, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a DEVEDORA/FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no Contrato supra referido.- Condições.** As constantes.- Eu, Vanessa De Toni, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 100,20. Selo: 0042.06.0700008.34022 - R\$ 5,40.- (Calculado sobre 50% do valor da dívida e conforme PMCMV).-

Helvio Alchier
Substituto do Registrador

Av.5-67.602.- Bento Gonçalves, 20 de março de 2014.- (Prot. nº 164.253 de 20/02/2014).- **AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 16 dias do mês de janeiro do ano de 2014, por RODRIGO MICHELON, brasileiro, casado, engenheiro, portador do CPF nº 977.871.910-15, e CP nº 133890 expedida pelo CREA/RS em 12/09/2012, residente e domiciliado na Rua Antonio Dalla Chiesa nº 197, nesta cidade representante da empresa incorporadora **PRÁTICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 08.020.090/0001-94, com sede na Rua Marechal Floriano nº 200 - sala 207 / Bairro Centro nesta cidade, e pela titular de direitos reais de aquisição sobre o terreno, GABRIELA MORET, para constar que a **incorporação imobiliária** registrada sob **R.8 da Matrícula nº 9.182 Livro 2-RG**, que originou a presente matrícula e, teve por objeto o empreendimento denominado **"BLU EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR"**, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO** previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.- Eu, Vanessa De Toni, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 25,60. Selo: 0042.03.1100003.09869 - R\$ 0,55.-

Genildo Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves-RS

Av.6-67.602.- Bento Gonçalves, 05 de fevereiro de 2015.- (Prot. nº 171.436 de 08/01/2015).- **AVERBAÇÃO DE BENFEITORIA:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito nesta cidade aos 07 dias do mês de janeiro do ano de 2015, para constar que conforme **Carta de Habitação nº 184/2014** expedida em data de 14 de novembro de 2014 pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano - IPURB / Prefeitura Municipal desta cidade, de conformidade com as disposições legais

CONTINUA A FOLHAS

03

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067602-64

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
03	67.602

nos termos do despacho exarado no processo nº 10701/2012, de acordo com o projeto aprovado, foi concluída em 14/11/2014, a construção da obra em alvenaria denominada "**BLU EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**", a qual totaliza vinte e quatro (24) unidades autônomas, com a área de construção de 1.210,05 m² (mil, duzentos e dez metros e cinco decímetros quadrados), localizada na **Rua Augusto Tonello nº 35 – Bairro Cohab** nesta cidade, licenciada pelo Alvará de Construção nº 036/2013, expedido em 04/02/2013, em nome de PRATICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.- Custo Global da Construção: R\$ 819.297,89.- Observação: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000032015-88888419 expedida via internet em 06/01/2015 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (referente à obra).- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 59,70. Selo: 0042.01.1400002.62719 - R\$ 0,30; 0042.06.1100003.02030 - R\$ 5,40.- (Cfe. Programa Minha Casa, Minha Vida).

GETULIO FAGUNDES DA ROCHA
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

R.7-67.602.- Bento Gonçalves, 05 de fevereiro de 2015.- (Prot. nº 172.160 de 05/02/2015).- Título: **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO.-** Forma do Título: Requerimento firmado nesta cidade aos 23 dias do mês de janeiro do ano de 2015.- Incorporadora: **PRATICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.020.090/0001-94, com sede na Rua Marechal Floriano nº 200, nesta cidade, neste ato representada por seu sócio, RODRIGO MICHELON, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 3070450188 expedida pela SSP/RS em 25/03/1994, inscrito no CPF sob nº 977.871.910-15, residente e domiciliado na Rua Francisco De Carli nº 51, nesta cidade.- Conforme documentos firmados pelo representante da incorporadora, ficou instituído o condomínio do empreendimento denominado "**BLU EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**", de conformidade com a Lei 4.591/64 e legislações posteriores, referente a vinte e quatro (24) unidades autônomas, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Memorial de Incorporação devidamente registrado sob R.8 da Matrícula nº 9.182 Lº 2-RG, deste Ofício e, arquivado juntamente com toda a documentação exigida na forma da lei.- Declara a construtora que não houve modificação no projeto original da obra, conforme artigo 552, § 2º da CNRR/CGJ-RS.- Custo Global da Construção: R\$ 819.297,89 (em 14/01/2013).- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol. R\$ 142,30. Selo: 0042.01.1400002.62720 - R\$ 0,30; 0042.06.1100003.02031 - R\$ 5,40.- (Cfe. Programa Minha Casa, Minha Vida).-

GETULIO FAGUNDES DA ROCHA
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.8-67.602.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067602-64

- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	67.602

222.996-26/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Procede-se a esta averbação para constar que conforme Item 2.2 do Contrato de Venda e Compra, devidamente descrito e caracterizado no R.11, abaixo, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** autoriza a proceder o cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cancelando-se, portanto, o R.4 da presente matrícula.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 72,50. Selo: 0042.01.1900003.52392 - R\$ 1,40; 0042.06.1100003.31176 - R\$ 24,50.- (Calculado em conjunto com outro imóvel e conforme Art. 10º da Lei 14.118/2021).-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.9-67.602.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO:** Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato de Venda e Compra, devidamente descrito e caracterizado no R.11 abaixo, acompanhado de cópia autenticada do Carteira Nacional de Habilitação, para constar que a Senhora **GABRIELA MORET**, é portadora da **Carteira Nacional de Habilitação nº 02761397938**, expedida pelo DETRAN/RS em 27/07/2016.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 91,90. Selo: 0042.01.1900003.52393 - R\$ 1,40; 0042.04.1900001.62816 - R\$ 3,30.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.10-67.602.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Procede-se a esta averbação, cfe. Cf de ITBI nº 2530, devidamente descrita e caracterizada no R.11 abaixo, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, sob o nº **64573**.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 46,00. Selo: 0042.01.1900003.52394 - R\$ 1,40; 0042.04.1900001.62817 - R\$ 3,30.- (Calculado conforme Art. 290 da Lei nº 6.015/73).-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

R.11-67.602.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **Título: COMPRA E VENDA.- Transmitedor: GABRIELA MORET**, brasileira, solteira, maior, administradora, inscrita no CPF sob nº 000.404.820-22, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 02761397938, expedida pelo DETRAN/RS em 27/07/2016, residente e domiciliada na Rua Augusto Tonello, nº 35, apartamento 402, Bairro Borgo, nesta cidade.- **Adquirentes: ALESSA CABREIRA PENTEADO**, brasileira, solteira, maior, enfermeira e nutricionista, inscrita no CPF sob nº 028.548.240-83, Conselho Regional de Enfermagem (COREN) nº

CONTINUA A FOLHAS

04

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -----

CNM: 097071.2.0067602-64

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

04

67.602

001296668, em 23/04/2018, residente e domiciliada na Rua Pedro Koff, nº 551, Casa Inferior, Bairro Santa Helena, nesta cidade; e **LUCAS MICHEL BORGES BRANDÃO**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação de artefatos de madeira, inscrito no CPF sob nº 042.692.080-58, portador da Carteira de Identidade nº 1119934709, expedida pela SSP/RS em 13/08/2013, residente e domiciliado na Rua Pedro Koff, nº 551, Casa Inferior, Bairro Santa Helena, nesta cidade.- **Forma do Título:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores nº 1.4444.1525757-6, firmado nesta cidade aos 17 dias do mês de junho do ano de 2021 com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64.- **Imóvel:** A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto do contrato é **R\$ 170.000,00, (em conjunto com outro imóvel)** composto pela integralização dos valores a seguir: Financiamento Caixa: R\$ 135.540,00.- Recursos próprios: R\$ 30.350,00.- Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 4.110,00.- **Valor da Avaliação:** R\$ 25.540,00.- GI nº 2530/2021, datada de 15/06/2021, recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 210,80 a CEF em data de 05/07/2021, conforme comprovante de pagamento -e- Declaração de Quitação do ITBI nº 2530/2021, datada de 16/07/2021.- **Condições:** Não constam.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 124,30. Selo: 0042.01.1900003.52395 - R\$ 1,40; 0042.06.1100003.31177 - R\$ 24,50.- (Calculado conf. Art. 290 da Lei nº 6.015/73).-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

R.12-67.602.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.996-26/08/2021).- **Título:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **Devedores Fiduciantes:** ALESSA CABREIRA PENTEADO e LUCAS MICHEL BORGES BRANDÃO, acima qualificados.- **Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por FABIANE DAL MAS, brasileira, solteira, maior, economiária, inscrita no CPF sob nº 011.993.460-47, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 03917924027, expedida pelo DETRAN/RS em 23/11/2017, conforme instrumento procuratório arquivado neste ofício.- **Forma do Título:** O constante no R.11 da presente matrícula.- **Condições do Financiamento:** **Origem dos Recursos:** SBPE.- **Sistema de Amortização:** SAC.- **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):** Não se aplica.- **Valor Total da Dívida (Financiamento):** R\$ 135.540,00.- **Prazo Total (meses):** 420.- Amortização (meses): 420.- **Taxa de Juros %(a.a):** As constantes no contrato.- **Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+i):** R\$ 1.029,48 (Taxa

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067602-64

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
04v	67.602

de Juros Balcão), R\$ 1.025,21 (Taxa de Juros Reduzida) – Prêmios de Seguros: R\$ 24,47 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 24,47 (Taxa de Juros Reduzida) – Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 25,00 (Taxa de Juros Reduzida) – Total: R\$ 1.078,95 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 1.074,68 (Taxa de Juros Reduzida) – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 19/07/2021.- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: OS DEVEDORES alienam à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, em conjunto com o imóvel da matrícula nº 67.615 em garantia do cumprimento das obrigações do contrato, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no Contrato supra referido.- Condições**: As constantes.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 204,50. Selo: 0042.01.1900003.52396 - R\$ 1,40; 0042.07.1100003.19202 - R\$ 36,60.- (Calculado sobre 50% do valor da dívida e Art. 290 da Lei nº 6.015/73).-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.13-67.602.- Bento Gonçalves, 06 de setembro de 2021.- (Prot. nº 222.997-26/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: Procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931 de 02.08.2004, para constar que foi emitida, nesta cidade, na forma Integral e Cartular, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.1525757-6 Série 0621**, aos 17 dias do mês de junho do ano de 2021, tendo como Credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, devidamente qualificada e representada no R.12 acima.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: NIHIL. Selo: 0042.04.1900001.62818 - NIHIL.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.14-67.602.- Bento Gonçalves, 13 de maio de 2025.....
TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS: Procede-se esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física desta matrícula, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0042.04.2300001.91248 = NIHIL) - AGNR.-

Margarete Festa Santini
Substituta do Registrador

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0067602-64

- MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0067602-64

Fls.	Matrícula
05	67.602

Av.15-67.602.- Bento Gonçalves, 13 de maio de 2025.- (Prot. nº 257.737-25/04/25).- **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO:** Procede-se a esta averbação, nos termos do Contrato por Instrumento Particular, devidamente registrado sob o R.11 e R.12 da presente matrícula, para constar que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos Devedores Fiduciários, cfe. Certidões expedidas pelo Escrevente Autorizado - José Paulo Aquini Camargo e pelo Substituto do Registrador - Helvio Alchieri, e mediante a prova do recolhimento do I.T.B.I. no valor de R\$ 614,00, verificou-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome da Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.- CERTIFICO mais que, em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514 de 1997, a CREDORA / PROPRIETÁRIA poderá promover a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel ou dispensar, nos termos do § 8º do Artigo 26 do referido diploma legal.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 161,00 (0042.06.1100003.46813 = R\$ 37,80) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.48987 = R\$ 2,10).- Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **600663F788FC0CCF1B1090D4E9B09115CEEAA288875A165F5C02477381FFCA86C**.

Av.16-67.602.- Bento Gonçalves, 13 de maio de 2025.- (Prot. nº 257.737-25/04/25).- **AVERBAÇÃO DE BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Procede-se a esta averbação, nos termos do **Requerimento** firmado na cidade de Florianópolis / SC, aos 25 dias do mês de abril do ano de 2025, para constar que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** autoriza a proceder a baixa da **Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.444.1525757-6 - Série 0621**, ficando, portanto, **CANCELADA** a **Av.13** da presente matrícula.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0042.04.2300001.91299 = R\$ 5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.48988 = R\$ 2,10).- Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **14A39A080DD8CF80980F2308DEE4E6AAC038C885F175D641D5F34DF43631EEB3**.

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Bento Gonçalves-RS, quarta-feira, 14 de maio de 2025, às 15:25:22.

Total: R\$ 95,60 - KAP

Certidão Matrícula 67.602 - 9 páginas: R\$ 64,00 (0042.04.2300001.91641 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0042.03.2400001.28213 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.49498 = R\$ 2,10)

() Getúlio Fagundes da Rocha () Daniel Baldo () Helvio Alchieri
 () Claudia Salvati Tumelero () Margarete Festa Santini
 () José Paulo Aquini Camargo



A consulta estará disponível em até 24h
 no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
097071 53 2025 00027731 12