Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f62d7810-d086-43df-8607-781522c2aa00

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

C E R T I D Ã O

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0126081-33

126.081 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 25 de abril de 2008

FICHA	MATRÍCULA
1	126.081

IMÓVEL: APARTAMENTO 807, localizado no oitavo pavimento do Bloco E do ***Edifício Residencial e Comercial - Terra Nova Nature***, situado na Avenida Bento Gonçalves, Bairro Partenon, zona urbana desta cidade; unidade esta localizada na ala de circulação situada à direita de quem se postar de costas ao vértice existente no hall de circulação do pavimento, sendo a primeira a direita, com a área real privativa de 66,51m², área real de uso comum de 23,61m², área real total de 90,12m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,000610 no terreno e coisas de uso comum. O terreno onde acha-se construído o referido edifício está localizado no quarteirão formado pela Avenida Bento Gonçalves e Ruas Luiz de Camões, Paulino Chaves e Antônio Ribeiro, situado na Avenida Bento Gonçalves, zona urbana desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: de frente, ao **Norte**, mede 213,10m na dita Avenida Bento Gonçalves; por um lado, ao **Leste**, divide-se, por uma linha quebrada que partindo da Avenida Bento Gonçalves, segue em direção Norte-Sul, na extensão de 147,70m, daí segue na direção Oeste-Leste, na extensão de 15,06m, daí, segue em uma linha da direção Norte-Sul, na extensão de 1,89m, daí, por uma linha segue na direção Oeste-Leste, na extensão 48,73m, daí segue por uma linha na direção Norte-Sul, na extensão de 145,00, dividindo-se com propriedade de Olívio Franzoi e Outros e com terras de propriedade do Governo do Estado, até encontrar com o alinhamento da Rua Paulino Chaves; pelo outro lado, ao **Oeste**, divide-se, por uma linha quebrada que partindo da Avenida Bento Gonçalves, segue em direção Norte-Sul na extensão de 195,00m, e divide-se com propriedades que são ou foram de Eduardo Secco e dos Sucessores de Edmundo Secco, e daí segue em linha no sentido Oeste-Leste, na extensão de 83,11m em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, e daí segue em linha no sentido Norte-Sul, na extensão de 30,80m, também em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, daí segue em linha no sentido noroeste-sudeste, na extensão de 4,50m, em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, daí segue em linha no sentido Norte-Sul, na extensão de 7,82m, em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, daí segue em linha na direção noroeste-sudeste, na extensão de 20,15m, em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, daí segue em linha no sentido Norte-Sul, na extensão de 137,50m, até encontrar o alinhamento da Rua Paulino Chaves, também em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco; ao **Sul**, limita-se com o alinhamento da Rua Paulino Chaves, onde mede 126,00m de frente à dita rua. Permanecem edificados sobre o terreno onde será construído o empreendimento os seguintes imóveis: um Prédio de Material, lotado sob número 1403 e um Prédio de Alvenaria, lotado sob o número 1483, ambos situados na Avenida Bento Gonçalves.

PROPRIETÁRIA: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - PORTO ALEGRE I - SPE LTDA., CNPJ nº 08.847.000/0001-33, com sede na cidade de São José do Rio Preto/SP.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 124.832 do Livro 2 de Registro Geral, deste Serviço Registral.

Protocolo nº 442581 do Livro 1, em 15/04/2008.

CONTINUA NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

Continua no verso.

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0126081-33

FICHA 1v VERSO | MATRÍCULA 126081

OBSERVAÇÃO: A unidade a que se refere esta Matrícula encontra-se ainda em FASE DE CONSTRUÇÃO, sendo que a incorporação imobiliária foi devidamente registrada neste Serviço Registral no R.3 da Matrícula 124832 em 23/10/2007. Esta matrícula é aberta em decorrência do que dispõe o § 1º, art. 548 da CNNR-CGJ/RS.

Usu:11 Em 25/04/2008

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

R$ 9,80 + Processamento Eletrônico: R$ 2,30 + SELO: 0470.02.0800001.02739 (R$ 0,30); 0470.01.0800005.26579 (R$ 0,20)

R.1 - 126.081 - HIPOTECA:

Credor: **BANCO ABN AMRO REAL S/A,** CNPJ nº 33.066.408/0001-15, com sede na cidade de São Paulo/SP.

Devedora Hipotecante: **Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Porto Alegre I - SPE Ltda.,** CNPJ nº 08.847.000/0001-33, com sede na cidade de São José do Rio Preto/SP.

Objeto: **A totalidade do imóvel desta Matrícula, em primeira e especial hipoteca.**

Valor da Dívida: R$ 24.800.000,00 (juntamente com outros imóveis).

Vencimento da Primeira Prestação: 21/10/2011.

Prazo de Amortização: 06 meses.

Taxa de Juros: nominal 10,0262% a.a. e efetiva 10,50% a.a..

Valor da Garantia Hipotecária: R$ 34.394.022,00 (juntamente com outros imóveis), nos termos do Artigo 1.484 do CCB.

Forma: Instrumento Particular de Empréstimo para Construção com Garantia Hipotecária e outros pactos, datado de 21/11/2007.

Observação: Emolumentos na forma do art. 1º do Provimento 03/2008 da CGJ/RS.

Protocolo nº 442582 do Livro 1, em 15/04/2008.

Usu:11 Em 25/04/2008

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

R$ 35,00 + Processamento Eletrônico: R$ 2,30 + SELO: 0470.04.0800007.00744 (R$ 0,50); 0470.01.0800005.26580 (R$ 0,20)

Av.2 - 126.081 - ADITAMENTO:

Conforme Primeiro Aditivo Contratual e Outras Avenças, feito ao Instrumento Particular de Empréstimo para Construção, com Garantia Hipotecária e Outros Pactos, objeto do **R.1** desta Matrícula, datado de 16/09/2009, devidamente arquivado neste Serviço, procede-se esta averbação para constar que as datas de liberação das parcelas do financiamento, constantes do quadro resumo indicado no item 08 do contrato, foram alteradas, sendo que a primeira parcela será liberada em 21/09/2009 e a última em 21/03/2011, ficando ratificadas todas as demais cláusulas do contrato original.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na página 03

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .:.onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f62d7810-d086-43df-8607-781522c2aa00

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0126081-33

126.081 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA 02 | MATRÍCULA 126.081

Porto Alegre, 15 de março de 2010

Protocolo nº 466.722 do Livro 1, em 01/03/2010.

Em 04/03/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 27

Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000004.01256 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000001.54325 (R$ 0,20)

Av.3 - 126.081 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:
De acordo com o Requerimento datado de 12/05/2010, e nos termos da Av.13 da matrícula nº 124.832, o empreendimento do qual faz parte o imóvel desta Matrícula, durante o período da incorporação, encontra-se sob o regime de **patrimônio de afetação**, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações que não estejam vinculadas diretamente a sua execução, inclusive em caso de falência do incorporador.
Protocolo nº 469.677 do Livro 1, em 24/05/2010.

Em 26/05/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 23

Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000004.05119 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000005.39015 (R$ 0,20)

Av.4 - 126.081 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO:
De acordo com requerimento datado de 09/07/2010 e demais documentos arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para fazer constar que foi instituída uma **Área de Preservação Permanente** em parte do terreno do empreendimento do qual faz parte o imóvel desta Matrícula, que se encontra devidamente descrita na Av.14 da Matrícula 124.832.
Protocolo nº 471.198 do Livro 1, em 06/07/2010.

Em 03/08/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11

Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000008.00521 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000006.40495 (R$ 0,20)

Av.5 - 126.081 - DEMOLIÇÃO:
De acordo com a Av.16 da Matrícula nº 124.832, do Livro 2 de Registro Geral deste Serviço, efetuada em 17/08/2010, os prédios de nºs 1.403 e 1.483 constantes da abertura desta Matrícula **FORAM DEMOLIDOS.**
Protocolo nº 472.202 do Livro 1, em 02/08/2010.

Em 17/08/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11

Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000008.04167 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000009.04784 (R$ 0,20)

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f62d7810-d086-43df-8607-781522c2aa00

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0126081-33

FICHA 02 VERSO | MATRÍCULA 126.081

Av.6 - 126.081 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
Registrada a Convenção de Condomínio do ***Edifício Terra Nova - Nature***, sob nº 4.993 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 01/12/2010.
Protocolo nº 476.235 do Livro 1, em 25/11/2010.

Em 1/12/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 38
Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000008.12873 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000012.44253 (R$ 0,20)

Av.7 - 126.081 - CONCLUSÃO DE UNIDADE E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:
De acordo com o requerimento datado de 29/08/2012, Carta de Habitação, CND do INSS e demais documentos já arquivados neste Serviço, junto ao Processo de Incorporação, ***houve a conclusão desta unidade autônoma***, conforme Av.27 e R.28 da matrícula 124.832, do empreendimento denominado **Edifício Residencial e Comercial - Terra Nova - Nature**, o qual foi ***instituído em condomínio*** nos moldes da Lei 4.591/64, conforme R.18 da Matrícula nº 124.832, cujo condomínio tomou o nº 1.515 da Av. Bento Gonçalves.
Protocolo nº 500.478 do Livro 1, em 24/09/2012.

Em 03/10/2012

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 21
Emolumentos: R$ 22,10 - Selo: 0470.03.1200006.02933 (R$ 0,50); Processamento Eletrônico: R$ 2,90 Selo: 0470.01.1200007.32741 (R$ 0,25)

Av.8 - 126.081 - ALTERAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO:
De acordo com o Termo de Liberação de Garantia Hipotecária datado de 12/11/2013, e cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30/04/2009, publicada no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo, em 01/05/2009, que ficam arquivados neste Serviço, Banco ABN AMRO Real S.A. foi incorporado pelo **Banco Santander (Brasil) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, tornando-se credor da hipoteca do **R.1** desta Matrícula.
Protocolo nº 516.418 do Livro 1, em 26/11/2013.

Em 27/11/2013

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 52,20 - Selo: 0470.04.1200010.07336 (R$ 0,70); Processamento Eletrônico: R$ 3,10 Selo: 0470.01.1300007.28010 (R$ 0,30)

Av.9 - 126.081 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:
De acordo com o Termo de Liberação de Garantia Hipotecária do Banco Santander (Brasil) S.A, datado de 12/11/2013, devidamente arquivado neste Serviço, **fica cancelada a hipoteca** constante do **R.1** e da **Av.2**, desta Matrícula.
Protocolo nº 516.418 do Livro 1, em 26/11/2013.
Em 27/11/2013

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 47,20 - Selo: 0470.04.1200010.07337 (R$ 0,70); Processamento Eletrônico: R$ 3,10 Selo: 0470.01.1300007.28011 (R$ 0,30)

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na página 05

Certidão emitida pelo SREI
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
.:.onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f62d7810-d086-43df-8607-781522c2aa00

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0126081-33

126.081 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Porto Alegre, 27 de novembro de 2013

FICHA 03 | MATRÍCULA 126.081

R.10 - 126.081 - COMPRA E VENDA:

Transmitente: **Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Porto Alegre I - SPE Ltda**, CNPJ nº 08.847.000/0001-33, com sede na cidade de São José do Rio Preto/SP.

Adquirente: **MARIA DILCE BORGES**, brasileira, professora, CI nº 4029875582-SJS/RS, CPF nº 347.134.410-15, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com JOSE ROBERTO BORGES, brasileiro, administrador, CI nº 8017587125-SJS/RS, CPF nº 104.061.900-20, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: **A totalidade do imóvel desta Matrícula**.

Valor: R$ 186.103,15.

Valor Fiscal: R$ 201.300,00 (em 22/10/2013).

ITBI: Pago conforme guia nº 004/2013.04759-6.

Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 4º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 62.053/049, à fl. 106 do Livro 238-A de Compra e Venda, em 20/11/2013.

CND: do INSS, Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, apresentadas conforme Escritura.

Protocolo nº 516.419 do Livro 1, em 26/11/2013.

Em 27/11/2013

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Uns: 41
Emolumentos: R$ 736,40 - Selo: 0470.08.1300002.01823 (R$ 10,85); Processamento Eletrônico: R$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.28012 (R$ 0,30)

R.11 - 126.081 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF.

Devedor: **POSTO DE COMBUSTÍVEIS SANTANA LTDA**, CNPJ/MF nº 31.547.036/0001-13, com sede na rua Santana, 345, Farroupilha, na cidade de Porto Alegre/RS.

Fiduciantes: **Maria Dilce Borges** e seu esposo, **Jose Roberto Borges**, já qualificados no R.10.

Objeto: **A totalidade do imóvel desta matrícula**.

Valor do crédito: R$ 370.000,00, com o imóvel da matrícula nº 132.002 deste Serviço.

Prazo de amortização: 60 meses, com vencimento da primeira prestação em 18/08/2023.

Vencimento: 18/07/2028.

Taxa de juros: 18,57% a.a.

Valor da garantia fiduciária: R$ 370.000,00, com o imóvel da matrícula nº 132.002 deste Serviço, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.

Prazo de carência para a intimação: 60 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.

Forma: Cédula de Crédito Bancário nº 18.0435.606.0000193-19, emitida em 18/07/2023, e Termo de Constituição de Garantia, datado de 18/07/2023, nos termos da Lei 10.931/2004.

Protocolo nº 628.880 do Livro 1, em 24/07/2023.

Em 25/07/2023

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Uns: 41
Emolumentos: R$ 922,50 - Selo: 0470.08.2300002.00146 (R$ 65,30); Processamento Eletrônico: R$ 6,40 Selo: 0470.01.2300003.13677 (R$1,80)

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 06

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f62d7810-d086-43df-8607-781522c2aa00

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0126081-33

FICHA	MATRÍCULA
03 VERSO	126.081

Av.12 - 126.081 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
De acordo com o requerimento, datado de 26/12/2024, instruído com certidão de constituição em mora de Maria Dilce Borges e seu esposo, Jose Roberto Borges, e Posto de Combustíveis Santana Ltda, em 11/12/2024, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento dos fiduciantes, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária, **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada no R.11, pelo valor de R$ 370.000,00, com o imóvel da matrícula nº 132.002 deste Serviço Registral, avaliado em R$ 370.000,00 (em 16/12/2024), com o imóvel da matrícula nº 132.002 deste Serviço Registral, conforme guia de pagamento do ITBI nº 0021/2024.05193-0.
Observação: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.
Protocolo nº 647.646 do Livro 1, em 26/12/2024.

Em 06/01/2025

B.ela Mari Laura Venturini
1ª Registradora Substituta

Usu: 41
Emolumentos: R$ 477,50 - Selo: 0470.08.2300002.06407 (R$ 72,60); Processamento Eletrônico: R$6,60 Selo: 0470.01.2400007.21442 (R$2,00)

CONTINUA NA FICHA Nº .....

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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
099242 53 2025 00647646 75

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 08 de janeiro de 2025.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R$ 42,70 Selo: 0470.04.2400006.11418 R$ 4,90; 2024 - Busca R$ 12,50 Selo: 0470.03.2400005.18578 R$ 4,00; 2024 - Processamento eletrônico R$ 6,60 Selo: 0470.01.2400007.21767 R$ 2,00; Total: R$ 72,70 09:07

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f62d7810-d086-43df-8607-781522c2aa00

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 50820aab-bfa6-4fdc-8a1f-5dc04504d8c4

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0132002-21

132.002 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 12 de fevereiro de 2010

FICHA	MATRÍCULA
01	132.002

IMÓVEL: **Box 794**, localizado no terceiro pavimento do ***Edifício Residencial e Comercial - Terra Nova - Nature***, situado na avenida Bento Gonçalves, Bairro Partenon, zona urbana desta cidade; box este com entrada pelo acesso de veículos, do setor residencial, sito na avenida Bento Gonçalves, coberto, o terceiro contado no sentido Oeste-Leste, e sob a ala de apartamentos finais 05 e 07 do Bloco E, com a área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 24,15m², área real total de 34,73m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000162 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno onde acha-se construído o referido edifício está localizado no quarteirão formado pela Avenida Bento Gonçalves e Ruas Luiz de Camões, Paulino Chaves e Antônio Ribeiro, situado na Avenida Bento Gonçalves, zona urbana desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: de frente, ao **Norte**, mede 213,10m na dita Avenida Bento Gonçalves; por um lado, ao **Leste**, divide-se, por uma linha quebrada que partindo da Avenida Bento Gonçalves, segue em direção Norte-Sul, na extensão de 147,70m, daí segue na direção Oeste-Leste, na extensão de 15,06m, daí, segue em uma linha da direção Norte-Sul, na extensão de 1,89m, daí, por uma linha segue na direção Oeste-Leste, na extensão 48,73m, daí segue por uma linha na direção Norte-Sul, na extensão de 145,00m, dividindo-se com propriedade de Olívio Franzoi e Outros e com terras de propriedade do Governo do Estado, até encontrar com o alinhamento da Rua Paulino Chaves; pelo outro lado, ao **Oeste**, divide-se, por uma linha quebrada que partindo da Avenida Bento Gonçalves, segue em direção Norte-Sul na extensão de 195,00m, e divide-se com propriedades que são ou foram de Eduardo Secco e dos Sucessores de Edmundo Secco, e daí segue em linha no sentido Oeste-Leste, na extensão de 83,11m em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, e daí segue em linha no sentido Norte-Sul, na extensão de 30,80m, também em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, daí segue em linha no sentido noroeste-sudeste, na extensão de 4,50m, em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, daí segue em linha no sentido Norte-Sul, na extensão de 7,82m, em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, daí segue em linha na direção noroeste-sudeste, na extensão de 20,15m, em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco, daí segue em linha no sentido Norte-Sul, na extensão de 137,50m, até encontrar o alinhamento da Rua Paulino Chaves, também em divisa com a Sociedade Beneficiente Cruzeiras de São Francisco; ao **Sul**, limita-se com o alinhamento da Rua Paulino Chaves, onde mede 126,00m de frente à dita rua. Permanecem edificados sobre o terreno onde será construído o empreendimento os seguintes imóveis: um Prédio de Material, lotado sob número 1403 e um Prédio de Alvenaria, lotado sob o número 1483, ambos situados na Avenida Bento Gonçalves.

PROPRIETÁRIA: **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - PORTO ALEGRE I - SPE LTDA.**, CNPJ/MF nº 08.847.000/0001-33, com sede na cidade de São José do Rio Preto/SP.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 124.832 do Livro 2 de Registro Geral, deste Serviço Registral.

CONTINUA NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continua no verso.

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0132002-21

FICHA 01 VERSO — MATRÍCULA 132.002

Protocolo nº 466.136 do Livro 1, em 04/02/2010.

Em 12/02/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11

Emolumentos: R$ 11,10 - Selo: 0470.02.0900013.03650 (R$ 0,30); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000001.16207 (R$ 0,20);

Av.1 - 132.002 - IMÓVEL EM FASE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

De acordo com o requerimento datado de 21/01/2010, nos termos do art. 548, § 1º, da CNNR-CGJ/RS, procedo esta averbação para constar que a unidade a que se refere esta Matrícula encontra-se em fase de construção, estando a incorporação imobiliária do empreendimento devidamente registrada no R.3 da Matrícula nº 124.832 deste Serviço, ainda pendente sua conclusão e registro da instituição do condomínio edilício, na forma da Lei nº 4.591/64.

Protocolo nº 466.136 do Livro 1, em 04/02/2010.

Em 12/02/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11

Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000004.00191 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000001.18176 (R$ 0,20);

Av.2 - 132.002 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:

De acordo com o Requerimento datado de 12/05/2010, e nos termos da Av.13 da matrícula nº 124.832, o empreendimento do qual faz parte o imóvel desta Matrícula, durante o período da incorporação, encontra-se sob o regime de **patrimônio de afetação**, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações que não estejam vinculadas diretamente a sua execução, inclusive em caso de falência do incorporador.

Protocolo nº 469.677 do Livro 1, em 24/05/2010.

Em 26/05/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 23

Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000004.06763 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000005.40655 (R$ 0,20);

Av.3 - 132.002 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO:

De acordo com requerimento datado de 09/07/2010 e demais documentos arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para fazer constar que foi instituída uma **Área de Preservação Permanente** em parte do terreno do empreendimento do qual faz parte o imóvel desta Matrícula, que se encontra devidamente descrita na Av.14 da Matrícula 124.832.

Protocolo nº 471.198 do Livro 1, em 06/07/2010.

Em 03/08/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11

Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000005.02338 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000006.42312 (R$ 0,20);

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na página 03

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 50820aab-bfa6-4fdc-8a1f-5dc04504d8c4

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0132002-21

132.002 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 17 de agosto de 2010

FICHA	MATRÍCULA
02	132.002

Av.4 - 132.002 - DEMOLIÇÃO:
De acordo com a Av.16 da Matrícula nº 124.832, do Livro 2 de Registro Geral deste Serviço, efetuada em 17/08/2010, os prédios de nºs 1.403 e 1.483 constantes da abertura desta Matrícula **FORAM DEMOLIDOS.**
Protocolo nº 472.202 do Livro 1, em 02/08/2010.

Em 17/08/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11
Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000008.03984 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000009.06601 (R$ 0,20)

Av.5 - 132.002 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
Registrada a Convenção de Condomínio do ***Edifício Terra Nova - Nature***, sob nº 4.993 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 01/12/2010.
Protocolo nº 476.235 do Livro 1, em 25/11/2010.

Em 1/12/2010

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 38
Emolumentos: R$ 19,80 - Selo: 0470.03.1000008.14020 (R$ 0,40); Processamento Eletrônico: R$ 2,60 Selo: 0470.01.1000012.46100 (R$ 0,20)

Av.6 - 132.002 - CONCLUSÃO DE UNIDADE E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:
De acordo com o requerimento datado de 29/08/2012, Carta de Habitação, CND do INSS e demais documentos já arquivados neste Serviço, junto ao Processo de Incorporação, ***houve a conclusão desta unidade autônoma***, conforme Av.27 e R.28 da matrícula 124.832, do empreendimento denominado **Edifício Residencial e Comercial - Terra Nova - Nature**, o qual foi ***instituído em condomínio*** nos moldes da Lei 4.591/64, conforme R.18 da Matrícula nº 124.832, cujo condomínio tomou o nº 1.515 da Av. Bento Gonçalves.
Protocolo nº 500.478 do Livro 1, em 24/9/2012.

Em 3/10/2012

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 21
Emolumentos: R$ 22,10 - Selo: 0470.03.1200006.03248 (R$ 0,50); Processamento Eletrônico: R$ 2,90 Selo: 0470.01.1200007.33056 (R$ 0,25)

R.7 - 132.002 - COMPRA E VENDA:
Transmitente: **Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Porto Alegre I - SPE Ltda**, CNPJ nº 08.847.000/0001-33, com sede na cidade de São José do Rio Preto/SP.
Adquirente: **MARIA DILCE BORGES**, brasileira, professora, CI nº 4029875582-SJS/RS, CPF nº 347.134.410-15, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com JOSE ROBERTO BORGES, brasileiro, administrador, CI nº 8017587125-SJS/RS, CPF nº 104.061.900-20, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: **A totalidade do imóvel desta Matrícula**.
Valor: R$ 15.000,00.
Valor Fiscal: R$ 20.000,00 (em 22/10/2013).

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 50820aab-bfa6-4fdc-8a1f-5dc04504d8c4

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0132002-21

FICHA	MATRÍCULA
02 VERSO	132.002

ITBI: Pago conforme guia nº 004/2013.04760-0.
Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 4º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 62.053/049, à fl. 106 do Livro 238-A de Compra e Venda, em 20/11/2013.
CND: do INSS, Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, apresentadas conforme Escritura.
Protocolo nº 516.419 do Livro 1, em 26/11/2013.

Em 27/11/2013

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 146,50 - Selo: 0470.06.1100010.09595 (R$ 5,40); Processamento Eletrônico: R$ 3,10 Selo: 0470.01.1300007.28013 (R$ 0,30)

R.8 - 132.002 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF.
Devedor: **POSTO DE COMBUSTÍVEIS SANTANA LTDA**, CNPJ/MF nº 31.547.036/0001-13, com sede na rua Santana, 345, Farroupilha, na cidade de Porto Alegre/RS.
Fiduciantes: **Maria Dilce Borges** e seu esposo, **Jose Roberto Borges**, já qualificados no R.7.
Objeto: **A totalidade do imóvel desta matrícula**.
Valor do crédito: R$ 370.000,00, com o imóvel da matrícula nº 126.081 deste Serviço.
Prazo de amortização: 60 meses, com vencimento da primeira prestação em 18/08/2023.
Vencimento: 18/07/2028.
Taxa de juros: 18,57% a.a.
Valor da garantia fiduciária: R$ 370.000,00, com o imóvel da matrícula nº 126.081 deste Serviço, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.
Prazo de carência para a intimação: 60 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.
Forma: Cédula de Crédito Bancário nº 18.0435.606.0000193-19, emitida em 18/07/2023, e Termo de Constituição de Garantia, datado de 18/07/2023, nos termos da Lei 10.931/2004.
Protocolo nº 628.880 do Livro 1, em 24/07/2023.

Em 25/07/2023

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 922,50 - Selo: 0470.08.2300002.00147 (R$ 65,30); Processamento Eletrônico: R$6,40 Selo: 0470.01.2300003.13678 (R$1,90)

Av.9 - 132.002 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
De acordo com o requerimento, datado de 26/12/2024, instruído com certidão de constituição em mora de Maria Dilce Borges e seu esposo, Jose Roberto Borges, e Posto de Combustiveis Santana Ltda, em 11/12/2024, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento dos fiduciantes, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matricula, em nome da fiduciária, **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada no R.8, pelo valor de R$ 370.000,00, com o imóvel da matricula nº 126.081 deste Serviço Registral, avaliado em R$ 370.000,00 (em 16/12/2024), com o imóvel da matrícula nº 126.081 deste Serviço Registral, conforme guia de pagamento do ITBI nº 0021/2024.05193-0.

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na página 05

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 50820aab-bfa6-4fdc-8a1f-5dc04504d8c4
Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14

...continuação

CNM: 099242.2.0132002-21

132.002 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
03	132.002

Porto Alegre, 06 de janeiro de 2025

Observação: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.
Protocolo nº 647.646 do Livro 1, em 26/12/2024.

Em 06/01/2025

B.ela Mari Laura Venturini
1ª Registradora Substituta

Usu: 41
Emolumentos: R$ 477,50 - Selo: 0470.08.2300002.06408 (R$ 72,60); Processamento Eletrônico: R$6,60 Selo: 0470.01.2400007.21443 (R$2,00)

CONTINUA NO VERSO

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
099242 53 2025 00647646 75

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 08 de janeiro de 2025.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R$ 36,60 Selo: 0470.04.2400006.11419 R$ 4,90; 2024 - Busca R$ 12,50 Selo: 0470.03.2400005.18579 R$ 4,00; 2024 - Processamento eletrônico R$ 6,60 Selo: 0470.01.2400007.21768 R$ 2,00; Total: R$ 66,60 09:07

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 50820aab-bfa6-4fdc-8a1f-5dc04504d8c4
Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 08/01/2025 09:14